

UNIVERSITÉ DE LYON. — FACULTÉ DE DROIT

DES RESTRICTIONS
AUX
DROITS D'ADMINISTRATION

et de Jouissance du Propriétaire saisi

ET DE L'IMMOBILISATION DES FRUITS

EFFETS DE LA TRANSCRIPTION DE LA SAISIE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS :

sera soutenu le 24 avril 1902 à 2 heures de l'après-midi

PAR

URBAIN PIQUAND

AVOUE PRÈS LE TRIBUNAL CIVIL DE VILLEFRANCHE (RHONE)

VILLEFRANCHE

IMPRIMERIE BLANC ET MERCIER

16, Place de la Sous-Préfecture, 16

1902

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

FACULTÉ DE DROIT DE LYON

- MM. CAILLEMER, O , I. , doyen, professeur de Droit civil, correspondant de l'Institut.
MABIRE, , I. , professeur honoraire.
GARRAUD, I. , professeur de Droit criminel.
APPLETON (Ch.), I. , professeur de Droit romain.
FLURER, I. , professeur de Droit civil, assesseur du doyen.
THALLER, I. , professeur honoraire.
AUDIBERT, I. , professeur honoraire.
COHENDY, , I. , professeur de Droit commercial.
PIC. I. , professeur de Droit international public.
APPLETON (Jean), A. , professeur de Droit administratif.
LAMBERT, professeur d'Histoire du Droit.
BOUVIER, A. , professeur de Science financière et de Législation française des finances.
LAMEIRE, professeur adjoint.
JOSSEMAND, agrégé (chargé du Cours de Droit civil.)
BROUILHET, agrégé (Sciences économiques).
HUVELIN, agrégé (chargé du Cours de Droit romain).
LÉVY (Emmanuel), agrégé (chargé du Cours de Procédure civile).
GONNARD (René), agrégé (Sciences économiques).
CAILLEMER (Robert), chargé de Cours (Histoire du Droit).
BECQ (J.), I. , secrétaire.

JURY DE LA THÈSE

- MM. CAILLEMER, doyen, *Président*.
JOSSEMAND, agrégé, { *Assesseurs*.
LÉVY, agrégé, {

UNIVERSITÉ DE LYON. — FACULTÉ DE DROIT

DES RESTRICTIONS

AUX

DROITS D'ADMINISTRATION

et de Jouissance du Propriétaire saisi

ET DE L'IMMOBILISATION DES FRUITS

EFFETS DE LA TRANSCRIPTION DE LA SAISIE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS :
sera soutenu le 24 avril 1902 à 2 heures de l'après-midi

PAR

URBAIN PIQUAND

AVOUÉ PRÈS LE TRIBUNAL CIVIL DE VILLEFRANCHE (RHONE)



VILLEFRANCHE

IMPRIMERIE BLANC ET MERCIER

16, Place de la Sous-Préfecture, 16

1902

INDEX BIBLIOGRAPHIQUE

Aubry et Rau. — Cours de Droit civil français, 5^e édition.

Baudry Lacantinerie et de Loynes. — Nantissement, privilèges et hypothèques.

Demolombe. — Cours de Code civil.

Troplong. — Privilèges et hypothèques.

Laurent. — Principes de Droit civil français.

Guillouard. — Traité du Louage.

P. Pont. — Traité des privilèges et hypothèques.

Thezard. — Privilèges et hypothèques.

Tarrible. — *Dans le répertoire de Merlin.* V^o tiers détenteur.

Mourlon. — Traité historique et pratique de la transcription.

Garsonnet. — Traité théorique et pratique de procédure, 2^e édition.

Boitard. — Procédure civile.

Chauveau-sur-Carré. — Lois de la procédure.

Thomine-Desmazures. — Commentaire sur le Code de procédure civile.

Duvergier. — Collection des lois.

Lepage. — Traité des saisies.

Bioche. — Dictionnaire de procédure civile et commerciale.

Pigeau. — La procédure civile des Tribunaux de France.

Rodière. — Traité de compétence et de procédure en matière civile.

Persil. — Rapport à la Chambre des Pairs.

Persil Fils. — Commentaire de la loi de 1841.

Dalloz. — Répertoire alphabétique. V^o Vente publique d'immeubles.

Moniteur de 1841.

Journal des Avoués.

INTRODUCTION HISTORIQUE

« Les biens du débiteur étant le gage commun de ses créanciers, il est nécessaire que chaque créancier puisse, à défaut de paiement, faire réaliser ce gage et le convertir en argent ;

« Le droit qui lui appartient, quand il l'exerce sur des immeubles, est l'expropriation forcée ; le mode par lequel il accomplit cette expropriation est la saisie-immobilière » (1).

La saisie-immobilière est donc le procédé d'exécution mis par la loi à la disposition de tout créancier, muni d'un titre exécutoire, pour poursuivre, sur les immeubles de son débiteur le paiement de ce qui lui est dû.

Il importe assurément, dans l'intérêt du Crédit, de fournir aux créanciers des moyens rapides et peu dispendieux de réaliser leur gage ; mais d'un autre côté

(1) PASCALIS, *Premier rapport à la Chambre des Députés*, le 9 juin 1840. (DALLOZ, *Rep. alphab. V^o Vente publique d'immeubles*, p. 573, n^o 90).

l'humanité commande de ne pas sacrifier les intérêts du débiteur par une expropriation trop sommaire et de prescrire des formes et des délais qui soient de nature à empêcher l'impatience ou l'àpreté du créancier de dégénérer en oppression, et à permettre au débiteur de se procurer les ressources qui ne lui font peut-être que momentanément défaut pour se libérer.

Les créanciers eux-mêmes, ont intérêt à ce qu'il ne soit pas procédé trop précipitamment à l'expropriation, afin qu'on puisse donner à la vente une certaine publicité pour attirer les enchérisseurs.

Enfin il est également juste d'accorder aux tiers le temps nécessaire pour intervenir dans la procédure et faire reconnaître les droits qu'ils pourraient prétendre sur l'immeuble saisi.

C'est pour donner satisfaction à ce triple intérêt, que la loi a dû prescrire des formalités nombreuses pour arriver à l'expropriation du débiteur, et imposer un délai assez long entre l'instant où le créancier manifeste par la saisie l'intention de réaliser son gage et celui où l'immeuble est vendu à sa requête.

Le législateur n'a pas toujours gardé une juste mesure en cette matière. Notre ancien droit, en effet, accordait à la propriété immobilière une protection exagérée ; la procédure de l'expropriation y était surchargée de formalités inutiles qui entraînaient des lenteurs et des frais considérables, et la rendaient par suite très périlleuse en même temps que fort onéreuse pour le créancier.

Le droit intermédiaire en voulant réagir contre cet abus se porta à une autre extrémité, et les lois du 9 Messidor an III et du 11 Brumaire an VII établirent une simplification excessive de la procédure de saisie-immobilière : « Sous l'empire de cette législation, dit « Thomine-Desmazes, un débiteur n'avait pas le « temps d'éviter sa ruine ; s'il avait un voyage de deux « ou trois mois à faire, il pouvait dans cet intervalle « avoir été dépouillé de sa fortune sans le savoir. » (1)

Il en résulta, lors de la rédaction du Code de Procédure, un mouvement de retour vers les anciennes idées, qui entraîna le législateur un peu loin dans la voie du rétablissement des formalités antérieurement en usage.

De nombreuses plaintes s'élevèrent bientôt de toutes parts.

En voulant environner la propriété territoriale de trop grandes garanties, le législateur avait plutôt détourné d'elle les capitaux nécessaires pour la rendre féconde, et tout le monde réclamait de nouveau une simplification dans les formes de la saisie-immobilière.

Un projet de loi fut déposé en 1840 pour faire droit à ces réclamations unanimes, et aboutit après une longue et sérieuse discussion, à la loi du 2 juin 1841, qui régit encore aujourd'hui la matière de l'expro-

(1) THOMINE-DESMAZURES, *Commentaire sur le Code de Procédure Civile*, II, n° 740, p. 194.

priation forcée et constitue une amélioration notable sur la procédure suivie jusqu'alors.

Telle qu'elle a été réglée par cette loi, la saisie-immobilière se compose de deux phases bien distinctes :

La première comprend les formalités ayant pour but de placer les immeubles du débiteur sous la main de justice ; elles sont au nombre de quatre, savoir : 1° le commandement ; 2° le procès-verbal de saisie ; 3° la dénonciation de ce procès-verbal au débiteur ; 4° la transcription au bureau des hypothèques, du procès-verbal de saisie et de sa dénonciation ; l'ensemble de ces actes constitue à proprement parler la saisie.

La deuxième phase comprend les formalités nécessaires pour parvenir à la vente, savoir : 1° le dépôt au Greffe du cahier des charges ; 2° les sommations au saisi et aux créanciers inscrits ; 3° la mention de ces sommations en marge de la transcription de la saisie ; 4° la lecture du cahier des charges ; 5° les insertions et affiches ; 6° le jugement d'adjudication.

En supposant une procédure dégagée d'incidents, l'ensemble de ces formalités ne peut guère durer moins de quatre à cinq mois.

Or, on doit se demander quelle va être la condition de l'immeuble saisi pendant toute la durée de cette procédure. Sans doute, le débiteur n'est définitivement exproprié que par l'adjudication ; jusqu'à ce moment il reste donc propriétaire de son immeuble, mais il est bien évident que pour être efficace la saisie

doit, dès l'instant où elle est pratiquée, enlever au saisi certains attributs de son droit de propriété. La loi, en effet, n'aurait mis entre les mains des créanciers qu'une arme inutile en leur permettant de poursuivre l'expropriation de leur débiteur, s'il était possible à ce dernier de conserver jusqu'à l'adjudication le plein exercice de son droit de propriété ; il est évidemment nécessaire, pour que la saisie ait sa raison d'être, que ce débiteur ne puisse plus, à partir du moment où elle est pratiquée, dérober directement, ni indirectement aux poursuites de ses créanciers, l'immeuble qu'ils ont fait saisir.

Il faut notamment que le débiteur ne puisse plus disposer de son immeuble à partir du moment où il a été placé sous main de justice, car dès cet instant cet immeuble constitue pour les créanciers saisissants un gage sur lequel ils doivent compter pour obtenir le paiement de ce qui leur est dû.

D'autre part, il est également juste de retirer à ce débiteur la jouissance de l'immeuble saisi ; la lenteur de la justice ne doit pas en effet préjudicier aux créanciers qui doivent être placés dans la même situation que si la vente avait eu lieu immédiatement après la saisie ; c'est donc à eux que doivent profiter les fruits et revenus de l'immeuble saisi recueillis ou échus pendant le cours de la procédure. Enfin l'administration même des biens saisis doit pouvoir être retirée au débiteur, pour qu'il ne puisse pas, par une mauvaise gestion, déprécier son immeuble et compromettre les droits des créanciers.

Ainsi, et sous peine d'être une mesure illusoire, la saisie doit nécessairement apporter, par elle-même, des restrictions notables aux droits d'administration, de jouissance et de disposition du débiteur saisi.

Si l'on se reporte aux voies d'exécution de la procédure extraordinaire du droit romain, on voit que dans le *Pignus ex causa judicati captum*, les Romains retiraient déjà au débiteur son droit de disposition et son droit de jouissance à partir de la perte de possession de l'objet saisi par les agents du magistrat (*Officiales*) (1).

Dans notre ancien droit français des dispositions analogues furent reproduites par les diverses coutumes et par l'*Edit des Criées* (2). Cet édit qui consacrait expressément la prohibition d'aliéner, avait établi un système spécial pour la jouissance et l'administration des biens saisis. Généralisant une mesure prescrite auparavant déjà dans de nombreuses coutumes, il portait dans son article 4, qu'aussitôt après la saisie, on devait établir des « Commissaires à la Régie et au Gouvernement des biens saisis » à peine de nullité des criées (3).

(1) GIRARD, Manuel élémentaire de Droit romain, p. 1039.

(2) L'*Edit des Criées*, rendu par Henri II, le 3 septembre 1551, eut pour but de substituer aux coutumes particulières et aux usages locaux une procédure uniforme de saisie-réelle ou de décret forcé. Bien qu'il n'ait pas atteint complètement ce but et n'ait jamais été appliqué dans certaines provinces, cet Edit n'en constitue pas moins la loi fondamentale de l'expropriation forcée avant 1789.

(3) C'est le nom qu'on donnait autrefois à la procédure d'expro-

Ces Commissaires, sorte de séquestres, étaient choisis par les huissiers, parmi les particuliers ; c'était là une charge que chacun était tenu d'accepter. A la suite des abus qui résultèrent bientôt de ce mode de procéder, une ordonnance de février 1626, institua des offices de Commissaires aux saisies réelles dans toutes les villes du royaume où il y avait une justice royale ; dès lors, ce fut parmi les titulaires de ces offices que les huissiers durent choisir les Commissaires aux saisies qu'ils pratiquaient. Ces Commissaires offraient d'ailleurs certaines garanties ; ils devaient donner caution et hypothéquer leur office à la sûreté des deniers qu'ils recevaient.

Dans les trois jours au plus de la saisie l'huissier devait la faire enregistrer sur les registres du Commissaire aux saisies-réelles. Cet enregistrement, qui a été remplacé aujourd'hui par la transcription de la saisie, au bureau des hypothèques, répondait à un but de publicité, et avait pour objet de porter la saisie à la connaissance des intéressés.

A partir de cet enregistrement, la gestion et la jouissance des biens saisis étaient enlevées au débiteur, et l'administration en était confiée au Commissaire. Celui-ci devait, dans un certain délai, donner à bail les immeubles saisis ; les baux ainsi consentis étaient appelés baux judiciaires, parce qu'ils étaient

priation, et l'audience où se font les enchères est encore appelée aujourd'hui audience des criées.

adjudgés en justice, après des formalités compliquées, au plus offrant et dernier enchérisseur (art. 4 de l'Edit de 1551).

Ils étaient généralement consentis pour trois ans ; ils ne pouvaient l'être pour une durée plus longue, et ils étaient résiliés de plein droit par l'adjudication définitive. Quand les immeubles saisis étaient déjà loués et affermés, il fallait faire convertir par un jugement les baux conventionnels en baux judiciaires.

De plus, à partir de l'enregistrement, le Commissaire aux saisies-réelles avait le droit et le devoir de percevoir les loyers et fermages de l'immeuble saisi, pour le compte des créanciers.

Tel était, dans son principe, le système de l'Edit des criées quant aux effets de la saisie.

Il est facile de se rendre compte des inconvénients pratiques que présentait ce mode de procéder. Sans parler des formalités longues et coûteuses qu'il nécessitait, le bail judiciaire était en général désavantageux pour tous. Presque toujours en effet, il était adjudgé à vil prix, par suite des obligations rigoureuses imposées au preneur et des risques qu'il courait ; ce preneur qui était tenu de donner caution était en outre, nous le savons, exposé à voir cesser sa jouissance du jour où le domaine serait définitivement adjudgé ; de plus il pouvait être privé de cette jouissance, même pendant la durée des poursuites, car le bail judiciaire pouvait toujours être résolu lorsqu'il se présentait un autre fermier qui offrait de payer un tiers en sus du prix du premier bail. On comprend dès lors aisément

que les fermiers ne consentaient à s'astreindre à de pareilles obligations qu'à la condition de payer un fermage la plupart du temps dérisoire.

D'autre part et en raison également des dangers d'éviction qu'ils couraient les fermiers judiciaires ne prenaient généralement que peu de soins des immeubles saisis, au grand détriment de la propriété. « Il en « résultait dit Thomine-Desmazures, que les terres « étaient mal cultivées, les maisons mal entretenues, « et que toutes les fois qu'on voyait une habitation « en ruines, une terre en mauvais état, il était passé « en proverbe de dire que c'était une terre *en « décret* » (1).

Enfin lorsque les immeubles saisis sont déjà loués ou affermés, pourquoi exiger la conversion des baux conventionnels en baux judiciaires ? Ce sont là des frais inutiles ; il semble beaucoup plus simple de maintenir les baux existants, et de permettre aux créanciers d'en toucher les loyers ou fermages.

Les offices de commissaires aux saisies-réelles furent supprimés par les lois des 10 et 30 septembre 1791. Une loi du 23 septembre 1793, confia à l'Administration de l'enregistrement le soin d'affermir les biens saisis, d'en percevoir les revenus et d'effectuer les paiements qu'il pouvait y avoir lieu de faire, en un mot, de gérer les immeubles saisis, et ce système continua jusqu'à la loi du 11 brumaire de l'an VII. La

(1) THOMINE-DESMAZURES, *op. cit.* II. N° 740, p. 194.

loi du 9 messidor de l'an III, qui d'ailleurs ne fut jamais appliquée, ne contient en effet aucune disposition sur cette matière.

La loi du 11 brumaire de l'an VII avait établi, nous le savons, une procédure excessivement rapide pour l'expropriation forcée; il était dès lors impossible de conserver, pour l'administration des biens saisis, l'idée d'un bail judiciaire. Ce système qui pouvait se comprendre, en principe, dans notre ancien droit, où les poursuites en expropriation duraient toujours très longtemps, et se prolongeaient souvent pendant plusieurs années, devenait évidemment impraticable dans une législation où la procédure de saisie immobilière ne devait durer que quelques mois.

Aussi le législateur de l'an VII inaugurat-il un système nouveau relativement aux effets de la saisie.

Il décida que le débiteur conserverait en principe, l'administration et la jouissance de son immeuble pendant toute la procédure d'expropriation et que les créanciers n'auraient que la faculté de restreindre cette jouissance en saisissant mobilièrement les fruits, suivant les règles du droit commun. C'est ce que déclara l'article 8 de la loi de brumaire, ainsi conçu :
« Pendant toute la durée des poursuites, le débiteur
« reste en possession comme séquestre dépositaire de
« justice, sans préjudice néanmoins du droit qu'ont les
« créanciers de faire procéder à la saisie mobilière
« des fruits conformément aux lois ».

Le principe de ce système est passé dans le Code de procédure et dans notre législation actuelle.

Aujourd'hui, comme sous la loi de brumaire, le saisi conserve l'administration de son immeuble, si les créanciers y consentent, mais, et c'est là une importante modification de la loi de 1841, il en perd de plein droit la jouissance à partir de la transcription. Sous l'empire de la législation actuelle, en effet, les créanciers n'ont pas besoin de faire saisir mobilièrement les fruits ou les revenus de l'immeuble saisi pour retirer au débiteur le droit de s'en attribuer le profit; si le saisi continue de les percevoir, ce n'est plus qu'en qualité de séquestre judiciaire et il doit en rendre compte aux créanciers.

Ce système est assurément bien préférable à celui du bail judiciaire admis dans notre ancien droit; il permet d'éviter des lenteurs et des frais considérables, tout en sauvegardant cependant de la même manière les intérêts de tous.

Nous plaçant à la fin de la première phase de la saisie immobilière, phase qui se termine par la transcription et constitue la mise de l'immeuble sous la main de justice, nous nous proposons d'étudier dans ce travail quelques-unes des modifications qui sont désormais apportées au droit de propriété du débiteur. Nous laisserons de côté les effets de la transcription relatifs à la prohibition d'aliéner l'immeuble saisi, pour limiter notre étude à l'examen des atteintes portées par la transcription aux droits d'administration et de jouissance du débiteur, et à l'examen des droits conférés par la loi, à partir de ce moment, aux créanciers ayant une inscription hypothécaire sur

l'immeuble saisi ; cette dernière question étant généralement connue dans la doctrine sous le nom d'*immobilisation des fruits*.

Une observation générale s'impose au sujet de ces deux effets de la transcription.

D'après la définition que nous avons donnée de la saisie immobilière, le droit de saisir appartient à tout créancier muni d'un titre exécutoire, qu'il soit créancier hypothécaire ou simplement chirographaire.

Si la saisie immobilière, en effet, nous apparaît comme le moyen de rendre efficace la garantie que l'hypothèque confère au créancier, elle est, avant tout le procédé mis par la loi à la disposition de tout créancier pour réaliser, sur les immeubles de son débiteur, le droit de gage général établi à son profit par les articles 2092 et 2093. C. Civ.

Si nous insistons sur ce point, c'est pour bien fixer, dès à présent, les conditions dans lesquelles se produisent les effets de la transcription faisant l'objet de notre étude.

La restriction qu'apporte la saisie aux droits d'administration et de jouissance du débiteur, est édictée en faveur de tous les créanciers ayant le droit de saisir, fussent-ils tous simplement chirographaires.

Ceux-ci, nous venons de le dire, ont un droit de gage général sur tous les biens de leur débiteur. Si le législateur a cru devoir porter atteinte aux droits d'administration et de jouissance du saisi, c'est par crainte de voir ce dernier détériorer ou déprécier son

immeuble par une mauvaise gestion. Cette détérioration et cette dépréciation seraient nuisibles aussi bien aux créanciers chirographaires qu'aux hypothécaires. Il n'y a aucune raison de protéger les uns moins que les autres.

Il n'en va pas de même de l'immobilisation des fruits ; elle ne peut se produire qu'autant qu'au nombre des créanciers du saisi se trouve au moins un créancier hypothécaire. La garantie qui affecte sa créance lui donne une supériorité sur les créanciers chirographaires ; il sera payé le premier sur le prix de l'immeuble et si ce prix n'est pas suffisant pour le désintéresser complètement, il sera payé en outre sur les fruits produits par l'immeuble saisi et qui auront été immobilisés à son profit à partir de la transcription. Si l'immeuble n'est grevé d'aucune hypothèque il n'est pas nécessaire de créer un régime de faveur pour l'un quelconque des créanciers chirographaires ; ayant tous des droits égaux, ils se partageront au marc le franc le produit des fruits comme celui de l'immeuble lui-même.

Notre travail se divisera naturellement en deux chapitres. Dans le premier nous examinerons les restrictions apportées par la transcription de la saisie aux droits d'administration et de jouissance du débiteur saisi.

Nous nous occuperons dans le deuxième de l'immobilisation des fruits, et des divers conflits qui peuvent s'élever entre les créanciers hypothécaires et les tiers

auxquels le débiteur aurait conféré des droits sur ces fruits; nous verrons que si l'objet de notre premier chapitre ne soulève pas beaucoup de difficultés, celui du second a, par contre, donné naissance à un débat très vif dans la doctrine et provoqué d'assez nombreuses décisions de jurisprudence.

CHAPITRE PREMIER

RESTRICTIONS AUX DROITS D'ADMINISTRATION

ET DE

JOUISSANCE DU DÉBITEUR SAISI

L'immeuble frappé de saisie peut-être habité, si c'est une maison, ou exploité, si c'est un fonds de terre par le saisi lui-même, ou bien il peut être loué ou affermé. Nous examinerons séparément ces deux hypothèses.

SECTION I

L'IMMEUBLE SAISI EST HABITÉ OU EXPLOITÉ

PAR LE SAISI LUI-MÊME

Lorsque l'immeuble saisi est habité ou exploité par le saisi, deux cas doivent encore être distingués : ou bien les créanciers laissent le saisi en possession ou bien ils demandent son expulsion.

§ 1^{er}. — Personne n'a demandé l'expulsion du saisi

L'article 681 du Code de procédure civile nous apprend que dans ce cas, le saisi doit être laissé jusqu'à la vente en possession de son immeuble dont il conserve l'administration.

C'est par faveur, par condescendance pour le saisi que cette disposition a été admise par le législateur ; d'ailleurs, il sera souvent aussi de l'intérêt des créanciers de laisser le saisi en possession de son immeuble. Ils y auront presque toujours avantage, en effet, car la nomination d'un administrateur autre que le saisi, qu'il faudrait rémunérer, nécessiterait une augmentation de frais, et de plus il peut y avoir dans certains cas, de graves inconvénients à ce qu'une propriété soit abandonnée par son propriétaire.

La loi laisse donc, dans ce cas, au débiteur saisi son droit d'administration, mais elle lui retire son droit de jouissance. L'article 681, C. Pr. Civ., nous dit en effet que le saisi restera en possession de son immeuble jusqu'à la vente « comme séquestre judiciaire ». Il conserve la gestion des biens saisis, mais la qualité en laquelle il va gérer se trouve changée ; au lieu d'administrer pour son propre compte, à titre de propriétaire, il administrera désormais pour le compte des créanciers, à titre de séquestre judiciaire.

A ce titre il est tenu de toutes les obligations du séquestre.

1^o Il doit administrer en bon père de famille s'il veut conserver la gestion (art. 1692. C. Civ.).

2° Il doit rendre compte de son administration aux créanciers pour lesquels il administre et leur représenter les fruits qu'il a perçus depuis la transcription de la saisie (1). Cette obligation résulte de la combinaison de l'article 1936, C. Civ., qui l'impose au dépositaire avec les articles 1962 et 1963 du même code, qui soumettent le séquestre aux règles du dépôt proprement dit.

Avant la loi de 1841 on discutait la question de savoir si le saisi perdait, de plein droit, par la dénonciation, qui était alors le point de départ des effets de la saisie, la faculté de faire les fruits siens, ou s'il ne fallait pas en outre pour lui retirer ce droit, que les créanciers eussent fait saisir mobilièrement ces fruits, comme cela était exigé par la loi de Brumaire an VII, ou demandé la dépossession du saisi. Cette dernière opinion qui était enseignée par plusieurs auteurs (2) fut consacrée par la Cour de Caen, qui, statuant sur une nouvelle procédure antérieure à 1841, décida, dans un arrêt du 26 avril 1842 (3), que les créanciers ont le droit de faire faire la coupe et la vente des fruits pendants par les racines, ou d'enlever au saisi la possession des biens saisis ; mais que, si l'une ou l'autre de ces mesures n'est pas prise, le saisi, laissé en possession, conserve le droit à la perception des fruits.

(1) CARRÉ, t. II, 1^{re} partie, Q. 2268. — DUVERGIER, *Collection des lois*, année 1841, page 233.

(2) LEPAGE, *Traité des saisies*, II, p. 58, — THOMINE-DESMAZURES, *Commentaire sur le Code de procédure civile*, II, n° 766.

(3) *Journal des Avoués*, t. 75, p. 53.

Depuis la loi du 2 juin 1841, la dénonciation précède la transcription, et c'est seulement à partir de cette dernière formalité, comme nous le démontrerons plus loin que se produisent les effets de la saisie ; mais il est incontestable aujourd'hui qu'à partir de ce moment le saisi perd de plein droit la jouissance de son immeuble, sans qu'il soit nécessaire de le déposséder ou de pratiquer une saisie mobilière. M. Pascalis disait en effet dans son premier rapport à la Chambre des Députés, le 9 juin 1840. « Si, déterminés par des motifs d'humanité, les créanciers laissent le saisi jouir des fruits, c'est à lui qu'ils devront en demander compte » (1). Ces paroles qui n'ont pas été discutées sont péremptoires. Il est évident que si le saisi faisait siens les fruits qu'il percevait les créanciers ne pourraient lui en demander compte.

Il est cependant généralement admis que le saisi peut faire siens, même après la transcription de la saisie, les fruits nécessaires à son usage personnel et à celui de sa famille, de même qu'on le dispense de payer un loyer pour la maison qu'il continue d'habiter. On a toujours en effet, représenté la possession laissée au saisi comme un acte de faveur et d'indulgence dicté par l'humanité. Or cette possession ne lui est avantageuse qu'autant qu'elle lui permet de percevoir pour son compte, les fruits nécessaires à sa subsistance et à celle de sa famille. On peut d'ailleurs

(1) DALLOZ, *Répert. alph.*, V^e Vente publique d'immeubles, p. 574, n^o 103.

argumenter en faveur de cette solution de l'article 592-7° C. pr., qui, au cas de saisie exécution, défend de saisir les denrées nécessaires à la consommation du saisi et à celle de sa famille pendant un mois (1). A ceux qui seraient tentés de trouver extraordinaire qu'un débiteur puisse faire siens des fruits qu'il ne perçoit qu'en qualité de séquestre, et qui voudraient l'obliger, à ce titre, à rendre compte de tout ce qu'il a perçu, on pourrait répondre que le séquestre n'est tenu de représenter les fruits qu'autant qu'il ne justifie pas d'un emploi régulier juste et légitime (2). Or la pensée d'humanité qui a déterminé le législateur à laisser le saisi en possession de son immeuble jusqu'à la vente, suffit pour légitimer l'emploi qu'il a pu faire à son profit des fruits nécessaires à son entretien et à celui de sa famille. On peut enfin ajouter que le saisi qui administre ainsi l'immeuble ne reçoit aucun salaire pour le prix de sa gestion, et il semble dès lors bien juste de lui accorder une rémunération en nature qui sera toujours moins onéreuse pour les créanciers que celle qu'ils seraient obligés d'accorder à un autre séquestre (3).

3° Comme conséquence de ce fait qu'il est un sé-

(1) GARSONNET, *Traité théorique et pratique de procédure*, 2^e édition, § 1526, note 5.

(2) PERSIL FILS, *Commentaire de la loi de 1841*, n° 137.

(3) CHAUVEAU SUR CARRÉ, *Lois de la procédure*, t. V. (1^{re} partie), Q. 2276. — BIOCHE, *Dictionnaire de procédure civile et commerciale*, V° *Saisie immobilière*, n° 308. DALLOZ, R. A., V° *Vente publique d'immeubles*, n° 707.

questre, le saisi ne doit pas garder indéfiniment des fruits susceptibles de détérioration; car il peut y avoir nécessité de les transformer en argent. Si donc, les fruits recueillis postérieurement à la transcription de la saisie ne peuvent être conservés, ils doivent être vendus aux enchères (1). Toutefois comme les frais d'une vente aux enchères absorberaient souvent le prix des fruits à vendre, le législateur, a, avec raison, décidé que le saisi pourrait se faire autoriser à les vendre à l'amiable par le Président du Tribunal. Cette autorisation devra être donnée par ordonnance de référé. Le prix qui proviendra de la vente des fruits devra être déposé à la Caisse des Dépôts et Consignations (Art. 681, 3° C. pr.).

Ainsi la transcription de la saisie enlève au débiteur saisi la jouissance de son immeuble tout en lui en laissant l'administration.

Toutefois ce droit d'administration subit lui-même plusieurs restrictions :

1° Le saisi ne peut plus consentir de baux relativement aux biens saisis, ou du moins les baux qu'il consentirait seraient annulables en vertu de l'article 684 C. pr., qui permet de faire annuler tous les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement.

2° Le saisi ne peut faire aucune coupe de bois ni

(1) PERSIL, *Premier rapport de la Chambre des Pairs* (séance du 22 mars 1840, DALLOZ, *R. A.* V° cit., p. 564 n° 16). GARSONNET, *op. cit.*, t. IV, § 1526.

dégradation sur l'immeuble saisi ; c'est ce que décide l'article 683, C. pr., ainsi conçu : « Le saisi ne pourra « faire aucune coupe de bois ni dégradations, à peine « de dommages-intérêts, auxquels il sera contraint par « corps, sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées sous les articles 400 et 434 du Code pénal. » En ce qui concerne les coupes de bois, cette disposition constitue une importante restriction au droit d'administration du saisi, car l'article 683 n'est pas seulement applicable aux coupes de bois irrégulières, la prohibition qu'il édicte concerne même les coupes de bois qui auraient le caractère de fruits.

Cette disposition a été admise dans l'intérêt des créanciers. A la différence des fruits ordinaires, qui se détériorent et perdent de leur prix s'ils ne sont pas recueillis lors de leur maturité, les arbres et les taillis augmentent de valeur avec le temps ; il n'y a donc pas en général d'inconvénient à retarder une coupe de bois, car le prix de l'adjudication sera plus élevé.

Si le saisi contrevient à cette prohibition, l'article 683 nous apprend qu'il sera passible de dommages-intérêts.

Quelles personnes pourront intenter l'action en dommages-intérêts ?

L'adjudicataire ou les créanciers suivant la distinction suivante.

Si l'acquéreur de l'immeuble saisi n'a pas connu les dégradations avant l'adjudication, c'est à lui croyons-nous, que les dommages-intérêts seront dûs, pourvu

qu'il en ait éprouvé un préjudice sérieux et réel, car c'est lui en définitive qui supporte ce préjudice.

Si, au contraire, l'acquéreur a eu connaissance avant l'adjudication des dégradations commises ou des coupes effectuées par le saisi, alors il est bien probable qu'il en a tenu compte pour fixer son prix d'adjudication ; il n'a droit dans ce cas à aucune indemnité, car il n'a subi aucun préjudice.

C'est en effet aux créanciers que préjudicient les dégradations, car si elles n'avaient pas été faites, l'immeuble aurait été vendu plus cher, et ils auraient été désintéressés dans une plus large mesure ; c'est donc à eux que seront dus dans cette hypothèse les dommages-intérêts. Nous croyons d'ailleurs que c'est aux créanciers inscrits que profiteront ces dommages-intérêts ; ils représentent en effet la valeur des objets détournés ou dégradés et doivent, en conséquence, être distribués, comme le prix de l'immeuble lui-même entre les créanciers inscrits par ordre d'hypothèque (1).

Mais la condamnation du saisi à des dommages-intérêts sera la plupart du temps un remède illusoire en raison de son insolvabilité probable, aussi le législateur a-t-il édicté de plus, une sanction pénale contre

(1) L'article 683, C. pr., porte que le saisi peut être contraint par corps au paiement de ces dommages-intérêts ; cette partie de l'article n'a plus d'objet aujourd'hui puisque la loi du 22 juillet 1867 a abrogé la contrainte par corps en matière civile et commerciale.

le saisi qui contreviendrait à la prohibition de l'article 683. L'infraction qui serait ainsi commise tomberait sous l'application des peines portées dans les articles 400 et 434 du Code pénal.

Sous l'empire du Code de procédure, l'article 690 qui a été remplacé en 1841 par l'article 683 portait : « Il (le saisi) pourra même être poursuivi par la voie criminelle suivant la gravité des circonstances. » Le législateur de 1841 a introduit le renvoi spécial aux articles du Code pénal, pour faire disparaître le vague et l'arbitraire qui résultaient de l'ancien article 690, C. pr. La nouvelle rédaction montre, en outre, que la poursuite en dommages-intérêts est indépendante de la réparation du délit ou du crime.

L'article 683 dit : « Sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées dans les articles 400 et 434 du Code pénal » ; quel est le sens de ces mots : « s'il y a lieu » ?

Cette expression, signifie croyons-nous, si le fait qui doit donner lieu à l'application de la loi a été commis avec toutes les circonstances nécessaires pour caractériser le délit ; elle ne signifie pas que lorsque le fait aura été commis, la poursuite sera facultative ; la poursuite sera dans ce cas forcée. C'est ce qui semble résulter de la discussion de la loi. « Comme système général de la loi, a dit M. Quénault, à la Chambre des Députés, nous n'admettons pas le caractère facultatif de la poursuite là où il existe un crime ou un délit caractérisés par les circonstances qui les produisent. La poursuite doit être forcée, l'intention de la commission a été de rester dans les termes de la théo-

rie générale du droit criminel ». C'est à la suite de ces observations que l'article a été adopté (1).

3° Une autre restriction est apportée par l'article 681, C. pr., au droit d'administration du saisi. Si les créanciers ont des raisons de suspecter la bonne foi de leur débiteur et de craindre des négligences ou des détournements de sa part, cet article leur permet, tout en le laissant en possession de son immeuble, de se faire autoriser à procéder eux-mêmes à la coupe et à la vente des fruits « pendants par racines ». Il faut aussi y ajouter les fruits pendants par les branches, car les mêmes règles s'appliquent toujours aux uns et aux autres ; mais cette mesure n'est évidemment applicable qu'aux récoltes annuelles et non aux coupes de bois qui sont régies, comme nous venons de le voir, par l'article 683 et formellement interdites, par cet article, dans tous les cas.

Quels créanciers ont le droit de demander l'autorisation de faire procéder à la coupe et à la vente des fruits ?

Cette autorisation peut être demandée par les créanciers inscrits au profit desquels, comme nous le verrons dans le second chapitre, le prix à provenir de la vente de ces fruits sera immobilisé pour leur être distribué par ordre d'hypothèque ; par le saisissant, s'il n'est que chirographaire, et même, croyons-nous,

(1) Discussion de la loi de 1841, Chambre des Députés, séance du 4 janvier 1841 ; *Moniteur* du 8. — BIOCHE, op. et V° cit., n° 251. — DUVERGIER, op. cit., p. 234.

par tout autre créancier chirographaire ayant droit de saisir, c'est-à-dire ayant un titre exécutoire et ayant fait un commandement préalable.

L'article 681, en effet, ne fait aucune distinction, et décide que la demande dont il s'agit peut être faite par un ou plusieurs créanciers. Cette expression est assez large pour comprendre tous les créanciers qui ont pratiqué la saisie ou qui ont qualité pour s'y mêler.

On objecte que les créanciers chirographaires n'ont pas d'intérêt à provoquer cette mesure, puisque les fruits, étant immobilisés par la transcription de la saisie, forment le gage exclusif des créanciers hypothécaires.

Mais si le prix des biens saisis excède le montant des dettes hypothécaires, les créanciers chirographaires auront assurément la faculté d'exercer leur droit sur cet excédent; dès lors il est évident qu'ils ont le plus grand intérêt à provoquer les mesures susceptibles de grossir le prix à distribuer (1).

L'autorisation de procéder à la coupe et à la vente des fruits doit être donnée par le Président du Tribunal et par ordonnance de référé. Nous examinerons au paragraphe suivant les motifs qui ont fait exiger cette forme du référé.

La vente aura lieu aux enchères, ou de tout autre manière autorisée par le Président, dans le délai qu'il

(1) Chauveau sur Carré, Q 2.275. — GARSONNET, IV § 1536. — *Contra*, DALLOZ, R. A. V^o cit. n^o 720.

aura fixé et le prix qui en proviendra sera déposé à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Il est facile de comprendre combien cette mesure peut être avantageuse pour les créanciers quand ils ont des doutes sur la bonne foi du saisi et que cependant ils ont intérêt à le conserver à la tête de son exploitation.

Le saisi, comme séquestre, pourra être amené à faire des dépenses pour la conservation de l'immeuble; aura-t-il le droit d'en demander le remboursement?

Pour soutenir la négative on a prétendu que le saisi n'est pas dépouillé de sa propriété par la transcription de la saisie; que c'est toujours sa propre chose qu'il conserve et améliore et qu'en définitive c'est à lui que profiteront les dépenses qu'il pourra faire, puisque si, grâce à ces dépenses, le prix d'adjudication couvre les charges, c'est à lui que le reliquat sera attribué.

Malgré l'apparence d'exactitude de toutes ces considérations, nous croyons que l'opinion contraire est préférable, voici pourquoi: sans doute le saisi reste propriétaire après la transcription, mais nous avons vu que ce n'est plus à titre de propriétaire qu'il administre et reste en possession de son immeuble, mais à titre de séquestre. Il gère désormais pour le compte de ses créanciers et a droit en conséquence à une indemnité, pour les dépenses qu'il a pu être amené à faire dans sa gestion; d'ailleurs ce sont surtout les créanciers qui ont intérêt à ce que ces dépenses soient faites, puisque l'immeuble en bon état atteindra un prix qui permettra de les désintéresser dans une plus

large mesure. Le saisi au contraire n'a qu'un intérêt médiocre à faire des dépenses dont il n'est point appelé directement à profiter, et il est bien probable qu'il n'en fera aucune s'il n'a l'espoir d'en être remboursé. On ne comprendrait pas enfin que le débiteur fut encore tenu de supporter des dépenses qui se prennent ordinairement sur des revenus dont on lui a retiré la jouissance (1).

§ II. — L'expulsion du saisi est demandée

Nous venons de voir au paragraphe précédent, que si les créanciers n'ont pas confiance dans la bonne foi du saisi, ils peuvent, tout en lui laissant, en principe l'administration de son immeuble, se faire autoriser à procéder eux-mêmes à la coupe et à la vente des fruits. Si cette mesure ne leur paraît pas suffisante la loi leur donne le droit d'agir avec plus de rigueur contre le saisi et de lui retirer l'administration même de son immeuble. Ils peuvent, en effet, aux termes de l'article 681, C. pr., demander la dépossession du saisi et faire nommer à sa place, pour administrer les biens placés sous la main de justice, une personne solvable qui sera séquestre judiciaire, et comme telle tenue de rendre compte de sa gestion.

Comme l'autorisation de procéder à la coupe ou à la

(1) GARSONNET. IV § 1526. — Il ne faudrait pas aller plus loin et admettre comme Persil, les remboursements au saisi des dépenses ayant « augmenté, enrichi, embelli » l'immeuble. CARRÉ, V. 1^{re} partie, Q 2274.

vente des fruits, cette dépossession peut être demandée par les créanciers hypothécaires inscrits et par les créanciers chirographaires saisissants ou ayant le droit de saisir, et elle doit l'être par la voie du référé.

Sous l'empire du Code de procédure, c'était au « juge », c'est-à-dire au tribunal entier, qu'il appartenait de statuer sur la demande des créanciers (art. 688 ancien). En 1841, il fut admis sans difficulté dans un but de rapidité et d'économie, que ce soin serait confié au Président du tribunal seul ; mais ce ne fut qu'après de longues et vives discussions tant à la Chambre des Députés qu'à la Chambre des Pairs, que l'on exigea la forme de l'ordonnance de référé.

Beaucoup de membres dans les deux Chambres voulaient que le Président pût statuer sur la demande des créanciers, soit pour obtenir la dépossession du saisi, soit pour obtenir seulement l'autorisation de procéder à la coupe ou à la vente des fruits, par ordonnance rendue sur simple requête. Le but de la loi, disaient-ils, est de simplifier les procédures et d'économiser ainsi le temps et les frais ; or, exiger que le Président statue en référé sur ces demandes, c'est aller assurément contre ce but de la loi, c'est vouloir faire un procès inutile et revenir aux errements anciens.

Cet avis ne prévalut pas, et malgré l'opposition très vive de la Commission de la Chambre des Pairs et les efforts de M. Persil, son savant rapporteur, la forme du référé fut adoptée.

Cette forme nous semble la mieux choisie pour

concilier la rapidité de la procédure avec la protection due au saisi. C'est en effet chose grave que d'enlever au débiteur la possession des immeubles saisis, ou de permettre à un créancier de faire procéder lui-même à la coupe et à la vente des fruits. Dès lors ne serait-il pas injuste d'autoriser de semblables mesures sans que le saisi ait été averti et mis à même de se défendre, sans que le poursuivant, qui occupe l'action et qu'une pareille demande constitue pour ainsi dire en tort, en négligence vis-à-vis des autres créanciers ait été averti ? D'ailleurs la procédure du référé est, on le sait, des plus simples ; elle ne retarde pas beaucoup la marche de la saisie et n'augmente guère les frais ; en revanche, elle permet au saisi et au poursuivant d'être entendus dans leurs observations, de sorte que le Président ne statuera sur des mesures aussi graves, qu'en parfaite connaissance de cause. Enfin, comme l'a fait remarquer à la Chambre des Députés, M. Debelleyme, alors Président du tribunal civil de la Seine, les ordonnances sur simple requête n'ont pas la force exécutoire et il serait exorbitant de la leur conférer ; dès lors, si l'on eut autorisé le Président du Tribunal à statuer par ordonnance sur simple requête relativement aux demandes dont il s'agit, que se serait-il passé quand on aurait voulu faire exécuter cette ordonnance ? Le saisi se serait presque toujours opposé à cette exécution et il eut fallu un référé pour statuer sur son opposition ; on aurait ainsi toujours été obligé d'arriver au référé que l'on voulait éviter. Il était donc beaucoup plus simple de commencer par

là et de subir une nécessité qui, tout en sauvegardant les droits de la défense, aboutit en définitive à une économie de temps et d'argent (1).

On doit appeler en référé le saisi et aussi le saisisant, si la demande est formée par un autre créancier que lui. Doit on aussi appeler les créanciers inscrits ? M. Dalloz enseigne qu'en principe on devrait le faire, mais que, comme cela entraînerait des frais considérables, le juge des référés pourrait autoriser le demandeur à n'appeler que le dernier inscrit qui représenterait les autres (par analogie de l'article 760, C. pr.) (2). Malgré ce tempérament nous ne croyons cependant pas pouvoir admettre cette opinion. L'article 681, C. pr., en disant que la demande peut être formée par un ou plusieurs créanciers, indique bien que l'intervention des autres n'est pas requise ; d'ailleurs la masse nous semble suffisamment représentée par le poursuivant (3).

La demande qui a pour but de déposséder le saisi ou de faire couper et vendre les fruits pendants par racines doit être motivée.

M. Pigeau enseigne cependant que cela n'est pas nécessaire, car, dit-il, on ne peut pas supposer que les créanciers forment une semblable demande sans

(1) Discussion de la loi de 1841 ; Chambre des Pairs, séances des 6 et 7 janvier 1841, *Moniteur* du 17.

(2) DALLOZ, R. A. V° cit., n° 719

(3) Chauveau sur Carré, Q. 2270. — BIOCHE op. et V° cit. n° 295.

avoir de justes motifs (1). Mais nous ne voyons aucune bonne raison de déroger ici au droit commun, d'après lequel tout demandeur doit justifier sa prétention; d'ailleurs puisque le créancier demandeur doit appeler devant le Président les parties intéressées, c'est pour qu'elles puissent s'expliquer contradictoirement avec lui, par conséquent il lui faudra toujours indiquer dans l'assignation les motifs sur lesquels sa demande est basée.

Du reste, le juge des référés est libre d'accorder ou de refuser le dénantissement du saisi. « Les tribunaux sont autorisés, dit un arrêt de la Cour d'Orléans, à nommer un séquestre aux biens saisis, et ce, dans l'intérêt des créanciers sur la demande faite par l'un d'eux, en appréciant le mérite des moyens sur lesquels elle est fondée » (2).

Au cas où la demande en dépossession du saisi est justifiée et admise, à qui doit être confiée la gestion des biens saisis ?

Il paraît ressortir de la généralité des termes de la loi, que le Président du tribunal a, à cet égard, comme au point de vue de l'opportunité qu'il peut y avoir à accorder le dénantissement, un souverain pouvoir d'appréciation et peut ordonner telles mesures qu'il jugera convenables. Nous avons vu que, dans l'ancien droit, les biens saisis étaient, dans ce cas, donnés à

(1) PIGEAU, *La Procédure civile des Tribunaux de France* II p. 224.

(2) Orléans, 19 août 1809.

bail par les soins du commissaire aux saisies réelles ; ainsi que nous l'avons remarqué, ce procédé qui se comprenait lorsque la procédure de saisie immobilière devait durer plusieurs années, serait presque toujours impraticable aujourd'hui que la durée des poursuites en expropriation forcée excède rarement quatre ou cinq mois. Toutefois le Président du tribunal aurait, croyons-nous, le droit d'ordonner un bail judiciaire, si cette mesure lui paraissait avantageuse pour les créanciers, eu égard à des circonstances exceptionnelles. Mais le plus souvent il y aura lieu de confier l'administration des biens saisis à une personne solvable qui sera séquestre judiciaire à la place du saisi.

Le Président du tribunal a également un souverain pouvoir d'appréciation quant au choix du séquestre. Il peut nommer qui bon lui semble même le poursuivant, son conjoint, ses proches parents ou alliés et ses domestiques. Ce point est cependant controversé. Certains auteurs (1) soutiennent que les motifs qui ont dicté au législateur les articles 598 et 628, C. pr., aux termes desquels au cas de saisie exécution et de saisie brandon, le saisissant ne peut être nommé gardien, existent avec la même force au cas de saisie immobilière ; il est tout aussi dangereux, disent-ils, dans un cas que dans l'autre de mettre en présence et en contact journalier le saisi et le saisissant, et il importe de prévenir les désordres que pourrait faire

(1) DALLOZ R. A. V^o cit., n^o 696.

naître le rapprochement de deux personnes qui sont en état d'hostilité déclarée. Mais l'article 681 n'ayant pas reproduit la prohibition des articles 598 et 628, C. pr., nous croyons que l'on ne peut pas étendre des dispositions qui sont de droit étroit, en dehors du cas spécial en vue duquel elles ont été édictées. Il peut d'ailleurs se présenter telle hypothèse où le poursuivant sera précisément la personne la plus apte à administrer les biens saisis, tant dans l'intérêt des créanciers que dans celui du saisi lui-même, et il serait fâcheux dans ce cas, que la gestion ne put lui être confiée. Il est donc beaucoup plus sage, et en même temps plus conforme à la loi, de laisser au Président une entière liberté dans le choix du séquestre (1).

Il est évident toutefois que le saisi ne peut être nommé séquestre, puisque la demande des créanciers a précisément pour but de lui enlever l'administration des biens saisis; son maintien en possession comme séquestre judiciaire, équivaldrait au rejet de cette demande.

Le séquestre nommé sur la demande des créanciers a droit à un salaire. C'est le droit commun (art. 1962, C. civ.). Ce salaire doit être proportionné à l'importance des soins exigés par l'administration de l'immeuble saisi et il pourra être augmenté ou diminué

(1) Chauveau sur Carré, Q 2271. — GARSONNET, IV, 2^{me} édit. § 1526 in-fine, Montpellier 14 août 1849. D. 50, 5, 419.

suivant que les circonstances auront rendu la gestion plus ou moins laborieuse (1). Au surplus la responsabilité de ce séquestre est réglementée par les principes auxquels se trouve soumis tout administrateur salarié (art. 1962, C. civ.). Il n'y a donc pas lieu d'étudier en détail les règles qui président à sa gestion.

La question a été discutée de savoir si le saisi dont l'expulsion a été obtenue, a encore droit, comme celui qui administre lui-même, aux fruits nécessaires à son entretien et à celui de sa famille. M. Dalloz enseigne l'affirmative en se basant sur l'article 592, C. pr., qui, en cas de saisie exécution, déclare insaisissables certains objets considérés comme indispensables à l'existence du débiteur. Mais cette disposition que nous avons nous-même invoquée en faveur du saisi laissé en possession, ne doit pas être trop facilement étendue en dehors de l'hypothèse qu'elle prévoit, surtout quand cette extension n'est pas justifiée par d'autres motifs. Or le droit de faire siens certains fruits nécessaires à sa subsistance que nous avons reconnu au saisi, lorsqu'il est laissé en possession, comme une conséquence nécessaire de la pensée d'humanité qui a amené le législateur à lui laisser l'administration de son immeuble, n'a plus sa raison d'être lorsqu'il s'est montré indigne de cette faveur. Il n'y a, dans ce cas, aucune raison sérieuse qui puisse légitimer l'extension de

(1) Chauveau sur Carré, Q. 2271, BICHÉ, op. et V^o, cit. n^o 277.

l'article 592 et nous croyons que c'est avec raison que la Cour de Cassation a refusé au saisi dépossédé tout droit aux fruits, même à titre alimentaire (1).

Nous avons supposé jusqu'ici que la saisie était poursuivie contre le débiteur lui-même. Lorsqu'elle est pratiquée par un créancier hypothécaire contre un tiers détenteur, la dépossession de ce tiers peut-elle être demandée par les créanciers en vertu de l'article 681, C. pr. ? Nous ne voyons aucune bonne raison de leur refuser ce droit. Aux termes de l'article 2169, C. civ., c'est en effet *sur* le tiers détenteur qu'est poursuivie la saisie immobilière, lorsque ce dernier n'obéit pas à la sommation qui lui a été faite de payer ou délaisser ; les créanciers doivent donc avoir contre lui les mêmes droits que contre un débiteur personnel quand ils ont de justes raisons de suspecter sa bonne foi, ou de craindre des négligences dans son administration.

Telles sont les restrictions apportées par la transcription de la saisie aux droits d'administration et de jouissance du saisi quand l'immeuble n'est pas loué ou affermé. A partir de quel moment précis de la poursuite ces divers effets seront-ils produits ?

Sous l'empire du Code de procédure de 1806, où la transcription précédait la dénonciation de la saisie, les articles 688 et 690 auxquels correspondent les nou-

(1) Cassation, 24 janvier 1872, D. 72, I, 438.— GARSONNET, IV § 1526.

veaux articles 681 et 683 que nous venons d'étudier, faisaient dater ces effets de la saisie du jour de la dénonciation. Il était naturel alors que les droits du débiteur saisi ne fussent pas modifiés tant qu'il ignorait les poursuites de ses créanciers. La loi de 1841 a changé l'ordre de ces formalités et décide que la dénonciation devait précéder la transcription ; le saisi étant, en effet, le principal intéressé, il est logique de l'avertir le premier des poursuites dirigées contre lui. Mais en faisant cette modification dans l'ordre des actes de la procédure, le législateur ne s'est point expliqué sur le point de savoir si les restrictions aux droits du saisi, contenues dans les articles 681 et 683, continueraient à avoir pour point de départ la dénonciation, ou si au contraire ces restrictions ne seraient produites que par la transcription.

Le motif de douter vient de ce que, tout en modifiant l'ordre de ces formalités, le législateur de 1841 a conservé certains effets à la dénonciation. C'est ainsi notamment que la prescription est interrompue (art. 2244, C. civ.), et que le jugement par défaut contre partie est réputé exécuté (Art. 159, C. pr.), à partir de la dénonciation. Au contraire les nouveaux articles 682 et 685 décident que l'immobilisation des fruits, que nous étudierons bientôt, et qui était, sous l'empire du Code de procédure, un effet de la dénonciation, ne sera désormais produite que par la transcription.

Certains auteurs ont alors proposé une distinction : les effets qui n'intéressent que le débiteur doivent

avoir pour point de départ la dénonciation ; ceux qui intéressent les tiers ne doivent être produits que par la transcription. Cette distinction rentre, dit-on, dans l'intention probable du législateur. Si la loi a fixé l'immobilisation des fruits à la transcription, c'est que c'est là un effet qui concerne les tiers ; comme nous le verrons en effet, l'immobilisation enlève aux créanciers chirographaires, qui sont des tiers par rapport aux créanciers inscrits, une partie des biens sur lesquels ils ont dû compter pour se faire payer. Au contraire les articles 2244, C. civ., et 159, C. pr., prévoient certains effets qui n'affectent que les rapports du saisissant et du saisi, c'est pour cela que ces articles n'exigent que la dénonciation ; or il doit en être de même des restrictions au droit d'administration et de jouissance du saisi qui n'intéressent que le créancier qui poursuit (1).

Quelque séduisante qu'apparaisse de prime abord cette distinction, nous croyons préférable d'admettre que les modifications apportées par la saisie immobilière aux droits du saisi ne se produisent qu'à partir de la transcription. La procédure de saisie immobilière comprend en effet deux phases bien distinctes : la première qui a pour but de mettre les biens saisis sous la main de justice ; la deuxième qui a pour but d'arriver à l'adjudication, c'est-à-dire à la dépossession complète du saisi. Chacune de ces deux phases

(1) RODIÈRE, t. II p. 296.

produit certains effets importants ; mais évidemment ces effets ne peuvent être produits que lorsque toutes les formalités constitutives de chaque phase ont été accomplies. Or la première phase se termine depuis la loi de 1841 à la transcription ; ce n'est donc qu'à partir de l'accomplissement de cette formalité que la mise des biens saisis sous la main de justice produira ses effets ; aussi n'est-ce qu'après avoir ordonné la transcription (art. 678) que la loi s'occupe des effets de la saisie (art. 681 et suivants). C'est ce qu'exprime très nettement un passage du rapport de M. Pascalis, à la Chambre des Députés : « La saisie est faite, dit-il, le débiteur en est informé ; les tiers qui ont intérêt d'en être instruits peuvent la connaître. Parvenue à ce point, la procédure produit des effets importants. Le moment est venu de les régler. Ces effets sont relatifs aux fruits du bien saisi, à sa conservation... » (1). Le législateur s'est d'ailleurs formellement expliqué dans le sens que nous indiquons pour l'immobilisation des fruits (art. 682 et 685), et pour la restriction au droit d'aliéner (art. 686). Il n'y a aucun motif de décider autrement pour les restrictions aux droits d'administration et de jouissance du saisi. En outre, ne serait-il pas étrange que le débiteur saisi pût aliéner son immeuble jusqu'à la transcription de la saisie, sauf le cas de fraude, alors qu'il ne pourrait pas, à partir de la dénonciation, faire des actes beaucoup moins im-

(1) PASCALIS, *Rapport à la Chambre des Députés* ; DALLOZ R. A. V^o cit., p. 574 n^o 103.

portants que ceux de disposition, si l'on admettait qu'il devient séquestre dès la dénonciation de la saisie ?

En voilà plus qu'il n'en faut, pensons-nous, pour faire rejeter la distinction proposée.

La dénonciation produit encore, il est vrai, certains effets ; mais il faut remarquer que ce sont là des effets de l'exploit lui-même plutôt que des effets de la saisie ; ce sont en quelque sorte des conséquences extrinsèques que le créancier n'avait pas directement en vue lorsqu'il a pratiqué cette mesure d'exécution. D'ailleurs l'article 159, C. pr., a été rédigé en conformité du système admis sous le Code de procédure, et l'article 2244, C. civ., interprété suivant les principes de ce même code. La loi de 1841 ne les ayant pas modifiés on a continué de les appliquer comme précédemment ; c'est ce qui explique comment les effets prévus par ces articles ont pour point de départ la dénonciation.

Ajoutons que la distinction proposée tendrait à faire naître dans le mode de distribution des deniers, des complications que la loi de 1841 a eu précisément pour but d'éviter, comme nous le verrons en étudiant l'immobilisation des fruits, car elle aboutirait en définitive à faire distribuer par contribution entre tous les créanciers les fruits perçus entre la dénonciation et la transcription.

On a objecté que ce système facilite la fraude et que le débiteur averti par la dénonciation, s'empressera de faire avant la transcription les actes qui lui sont

interdits après l'accomplissement de cette formalité. Mais outre la ressource de l'article 1167, C. civ., qui permettra toujours aux créanciers de faire annuler ces actes en prouvant la mauvaise foi de leur débiteur, il y a un moyen bien simple de prévenir cette fraude, c'est de faire transcrire la saisie le jour même de la dénonciation (1).

Lorsque la saisie est pratiquée contre un tiers détenteur, c'est à partir de la sommation qui lui est faite de payer ou de délaisser que sont produits les différents effets de la saisie que nous venons d'étudier, à supposer bien entendu, que cette sommation ait été précédée d'un commandement valablement fait au débiteur personnel de la dette hypothécaire. C'est ce qui résulte de l'article 2176, C. civ., qui décide que les fruits de l'immeuble hypothéqué sont dûs par le tiers détenteur à compter du jour de la sommation de payer ou de délaisser (2).

SECTION II

L'IMMEUBLE SAISI EST LOUÉ OU AFFERMÉ

Lorsqu'un immeuble est loué ou affermé, le droit d'administration du propriétaire consiste à pouvoir

(1) Chauveau sur Carré Q. 2269 in fine. — GARSONNET, op. cit. § 1525, note 4.

(2) AUBRY et RAU, *Cours de droit civil français*. 5^{me} édit. § 287, 4°. — GARSONNET, op. cit IV, § 1515.

consentir des baux sur cet immeuble, et son droit de jouissance à en percevoir, pour son compte personnel, les loyers ou fermages. Nous examinerons dans deux paragraphes distincts, les modifications apportées par les poursuites en expropriation à ce double droit du propriétaire saisi.

**§ I. — Restrictions au droit d'administration. —
Validité des baux consentis par le saisi**

*1^o Baux consentis avant la transcription
de la saisie.*

Dans le cas où l'immeuble saisi est loué ou affermé la première question qui se pose est celle de savoir si les créanciers seront tenus de respecter les baux consentis par le saisi sur l'immeuble saisi.

A. — *Baux de moins de 18 ans.* — Lorsqu'il s'agit de vendre un immeuble, les baux sont souvent, en effet, une cause de dépréciation de l'immeuble qu'ils frappent ; s'ils ont été consentis à vil prix, ils entraînent pour l'acquéreur une diminution certaine et parfois considérable des revenus ; et s'ils ont été consentis à des conditions avantageuses, ils peuvent encore constituer une gêne pour cet acquéreur qui sera privé pendant un certain temps de la libre jouissance du bien par lui acquis, puisqu'il ne lui sera pas permis d'en changer la destination, de l'habiter ou de l'exploiter lui-même, par exemple, pendant toute la durée du bail.

On comprend dès lors l'intérêt que les créanciers peuvent avoir à demander l'annulation des baux qui auraient pu être consentis par leur débiteur sur l'immeuble saisi, puisque, si ces baux sont maintenus, ils constituent presque toujours un obstacle aux enchères.

Mais il importe aussi dans l'intérêt de la propriété et de l'agriculture, que la jouissance du preneur de bonne foi soit, en principe, assurée pour toute la durée du bail et que le fermier soit à l'abri d'une expulsion résultant du fait de son bailleur. Si un preneur devait être exposé à voir cesser sa jouissance par suite de la vente volontaire ou forcée de l'immeuble qu'il tient à bail, il deviendrait évidemment bien difficile pour les propriétaires de trouver des locataires ou fermiers ; il en résulterait un trouble grave dans les relations sociales. C'est en raison de ces considérations économiques de premier ordre que le législateur du Code civil a décidé qu'en principe tout acquéreur d'immeubles est tenu de respecter le bail consenti par les précédents propriétaires. Toutefois, et pour prévenir une fraude bien facile à commettre, l'article 1743, C. civ., exige que ce bail, pour être opposable à l'acquéreur, ait date certaine avant la vente. Telle est la règle admise par le législateur en matière de vente volontaire d'immeubles.

Si l'on s'en fût tenu là au cas de saisie immobilière, la fraude eût été encore facile. Le débiteur averti par le commandement, des poursuites qui allaient être incessamment exercées contre lui, aurait pu s'enten-

dre avec un fermier et lui consentir avant la saisie, à vil prix ou pour une longue durée, un bail qui, opposable à l'adjudicataire, aurait entraîné une dépréciation notable de l'immeuble saisi, au grand préjudice des créanciers. C'est pour éviter cette fraude que le législateur a édicté l'article 684, C. pr., ainsi conçu : « Les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement pourront être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. »

La loi a donc considéré comme suspects de fraude les baux qui seraient consentis par le débiteur après le commandement, et c'est pour cela qu'elle en permet l'annulation.

Mais ces baux ne sont pas frappés d'une nullité absolue ; ils « pourront être annulés » dit l'article 684 ; c'est donc une faculté et non une obligation pour le Juge d'en prononcer l'annulation et la doctrine et la jurisprudence sont d'accord pour reconnaître à cet égard, aux magistrats, un souverain pouvoir d'appréciation (1).

On s'est dès lors demandé quelle était l'utilité de cette disposition de l'article 684. C. pr. D'après le droit commun, en effet, un créancier peut toujours faire résoudre les actes qui ont été passés par son débiteur en fraude de ses droits ; cette faculté lui est reconnue par l'article 1167. C. civ., qui pose le principe de l'action paulienne ou révocatoire. Or, il semble que

(1) Cassation, 1^{er} juin 1892 (D. P. 92, 1, 384).

ce droit commun suffisait pour permettre aux créanciers de demander la nullité des baux passés par leur débiteur dans le but de nuire à la vente de l'immeuble saisi et que l'article 684 C. pr. fait double emploi avec l'article 1167 C. Civ.

C'est en effet ce que l'on avait prétendu à la Chambre des Députés lors de la discussion de la loi de 1841 ; aussi cette chambre avait-elle pensé, que, pour ajouter au droit commun, il fallait exprimer dans la loi le principe d'une nullité absolue des baux consentis après le commandement. Dans ce but, elle avait modifié la rédaction adoptée par la Chambre des Pairs et remplacé les mots « pourront être annulés » par ceux-ci « seront annulés ». Cette nouvelle rédaction, critiquée par la commission de la Chambre des Pairs, lors de la deuxième lecture du projet, a été définitivement abandonnée lors du vote de la loi, malgré les efforts du Garde des Sceaux : et l'article 684, reproduisant purement et simplement l'ancien article 691 C. pr. décide que « Les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement *pourront être annulés.* »

Toutefois, il existe une grande différence entre la portée d'application de cet article et celle de l'article 1167. C. civ. Lorsqu'un créancier veut faire annuler par l'action paulienne, un acte passé par son débiteur en fraude de ses droits, il doit en effet, prouver non seulement le préjudice que lui cause cet acte, mais encore l'intention frauduleuse du débiteur et même s'il s'agit d'un contrat à titre onéreux, la complicité du

tiers avec lequel ce débiteur a traité. Cette triple preuve est évidemment très difficile à faire, et partant, bien périlleuse pour le créancier qui veut l'entreprendre. Or l'article 684 a eu précisément pour but d'éviter les difficultés de cette preuve au créancier qui veut faire annuler les baux passés par son débiteur après le commandement tendant à saisie immobilière. Cet article établit, relativement à ces baux, une présomption de fraude contre le débiteur ; d'où les rôles sont renversés ; le créancier qui demandera la nullité d'un tel bail n'aura qu'une preuve à faire, le préjudice pécuniaire qu'il lui cause ; ce sera au contraire au débiteur ou au fermier à prouver la sincérité de ce bail, s'il veulent le faire maintenir.

Telle est, croyons-nous, la véritable signification de ces mots « pourront être annulés ». C'est en ce sens d'ailleurs que l'on entendait généralement l'article 691 ancien, Code pr. civ. dont l'article 684 actuel n'est que la reproduction (1).

Certaines décisions de jurisprudence, cependant, semblent subordonner l'annulation des baux consentis après le commandement à la preuve de la fraude (2). Mais cette interprétation n'est pas admissible. S'il devait être entendu en ce sens, l'article 684 n'aurait pas sa raison d'être ; sa disposition serait même, comme le dit M. Dalloz, « en quelque sorte déraisonnable puisqu'elle n'aurait attribué aux créanciers que

(1) THOMINE-DESMAZURES, *op. cit.* II, n° 770.

(2) Bordeaux, 18 novembre 1848 (D. P. 49, 2, 133).

le droit d'attaquer, pour cause de fraude, et seulement lorsqu'il n'aurait pas acquis date certaine avant le commandement, un bail que la disposition générale de l'article 1167 C. civ., leur donnait le droit d'attaquer pour la même cause, alors même qu'il aurait eu date certaine avant le commandement (1) ».

Ainsi lorsque les créanciers se verront opposer un bail qui aura acquis date certaine avant le commandement, ils pourront toujours en demander l'annulation, conformément au droit commun en vertu de l'article 1167 C. civ. : (l'art. 684. C. pr. en disant que les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement pourront être annulés, n'a pas eu pour but, en effet, d'établir que ceux qui ont acquis date certaine avant cette époque ne pourront pas l'être); mais ils devront dans ce cas prouver non seulement le préjudice que leur cause le bail, mais encore la fraude du débiteur et la complicité du preneur. Au contraire si le bail qu'on leur oppose n'a pas acquis date certaine avant le commandement il sera présumé frauduleux, et il suffira aux créanciers de prouver qu'il leur cause un préjudice réel pour qu'il puisse être annulé (2).

Aux termes de l'article 684 C. pr. la nullité du bail peut être demandée par les créanciers et l'adjudicataire.

(1) DALLOZ, R. A., V^o *cit.*, n^o 734.

(2) CHAUVEAU SUR CARRÉ, Q. 2282. — BOITARD, *Proc. civile*, II, n^{os} 925, 926. — GARSONNET, IV, § 1511. — GUILLOUARD, *Traité du Louage*, I, n^o 61.

Le mot créancier doit comprendre tous ceux qui sont liés à la poursuite de saisie immobilière, c'est-à-dire non seulement les créanciers hypothécaires inscrits, mais aussi le créancier saisissant, même s'il n'est que chirographaire.

Quant à l'adjudicataire, son droit a été longuement discuté en 1841. Nous savons que l'article 1743 C. civ., donne à tout acquéreur le droit de ne pas respecter les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant la vente. Plusieurs orateurs soutinrent, dans la discussion de la loi de 1841, qu'il était inutile de mentionner l'adjudicataire dans l'article 684, car, disaient-ils, le droit qui lui serait ainsi reconnu n'ajouterait rien à celui qui lui appartient déjà en vertu de l'article 1743 C. civ. M. Persil, rapporteur de la loi à la Chambre des Pairs, prétendait même que se serait l'astreindre à un procès auquel il ne devait pas avoir besoin de recourir, puisque l'article 1743 édicte une nullité absolue (1).

Mais cette manière de voir était assurément inexacte. L'article 1743 permet à l'adjudicataire de ne pas tenir compte des baux qui n'ont pas acquis date certaine avant la vente : mais au cas de saisie, il se peut que le bail ait acquis date certaine entre le commandement et l'adjudication ; dans ce cas l'article 1743 n'est plus applicable, et l'adjudicataire aurait été obligé de respecter ce bail, si l'article 684

(1). — PERSIL, 2^e *Rapport à la Chambre des Pairs*. — CHAUVÉAU SUR CARRÉ, V (1^{er} p.), p. 95.

n'était pas venu à son secours. Grâce à cette disposition, au contraire, l'adjudicataire aura le droit d'en demander l'annulation en prouvant simplement qu'il lui préjudicie. L'article 684 a donc une portée bien différente de l'article 1743 (1).

A ceux qui seraient tentés de trouver exorbitant ce droit de l'adjudicataire qui a dû tenir compte, pour enchérir, de la dépréciation causée par le bail, on répondrait que cet adjudicataire ne pourrait obtenir l'annulation du bail qu'en prouvant le préjudice qu'il lui cause, et pour l'évaluation duquel les tribunaux ont un souverain pouvoir d'appréciation.

Remarquons d'ailleurs que, si une clause du cahier des charges imposait à l'adjudicataire comme cela a lieu la plupart du temps en pratique, l'obligation de respecter les baux non entachés de fraude et de simulation, cet adjudicataire ne saurait évidemment se prévaloir de l'article 684 C. proc. pour faire annuler les baux consentis par le saisi, même après le commandement. Il n'aurait plus dans ce cas que la ressource de l'article 1167 C. civ (2).

Que faut-il entendre par « bail ayant date certaine avant le commandement ? »

En dehors des actes authentiques, qui font foi de leur date jusqu'à inscription de faux, l'article 1328

(1) CHAUVÉAU SUR CARRÉ, Q. 2285. — BIOCHE, *op. cit.* V° *cit.* n° 285.

(2) CHAUVÉAU-SUR-CARRÉ, Q. 2283. — DALLOZ, *Rép. A.*, V° *cit.*, n° 728.

C. civ. déclare que les actes sous signatures privées acquièrent date certaine, à l'égard des tiers, de trois manières différentes : 1° par l'enregistrement ; 2° par la mort de l'une des personnes qui les ont signés ; 3° par la relation de leur substance dans un acte authentique. Nous croyons que les mots « date certaine » ont le même sens dans l'article 684 C. pr. que dans cet article 1328 C. civ.

Le commandement qui est pris pour point de départ par l'article 684 est celui qui sert de base à la saisie. Ainsi un bail sous-seing privé qui n'a été enregistré qu'après un commandement tendant à saisie immobilière périmé, mais avant celui en vertu duquel il a été procédé à la saisie ne pourrait être annulé, s'il n'avait aucun caractère frauduleux (1).

Quant à l'époque à laquelle doit être formée la demande en nullité du bail, l'article 684 étant muet à ce sujet, il faut décider que cette demande en nullité peut être formée par les créanciers (pourvu bien entendu qu'ils y aient intérêt, ce qui sera très rare) comme par l'adjudicataire même après l'adjudication (2).

B. — *Baux de plus de dix-huit ans.* — A l'égard des créanciers chirographaires, les règles que nous venons d'exposer sont applicables à toutes espèces de baux,

(1) DALLOZ, *R. A.*, V° *cit.*, n° 730. — AUBRY et RAU, *Cours de Droit civil*, III, § 286, note 16 — Req. 27 janvier 1862 (s, 62, 1, 232.)

(2) Cass. 10 décembre 1849 (s, 50, 1, 119).

quelle qu'en soit la durée. Et cela se comprend : avant la saisie, ces créanciers n'avaient aucun droit sur les immeubles de leur débiteur ; en conséquence, lors de la saisie, ils ne peuvent critiquer aucun des actes passés de bonne foi par ce débiteur antérieurement aux poursuites.

Il n'en est pas de même des créanciers hypothécaires. Ils ont, eux, acquis un droit réel sur l'immeuble hypothéqué et la constitution de ce droit réel a, par elle-même, restreint dans une large mesure le droit de propriété du débiteur qui a notamment perdu le droit de consentir, relativement à cet immeuble, les actes qui seraient de nature à en diminuer la valeur et à préjudicier par là même au droit de ses créanciers hypothécaires. Or les baux à longue durée constituent presque toujours une dépréciation notable de l'immeuble sur lequel ils portent ; il semble donc que ces baux doivent être interdits au débiteur après la constitution de l'hypothèque, ou que du moins les créanciers hypothécaires auront le droit de les attaquer et de les faire annuler ou réduire, lorsqu'ils poursuivront la réalisation de leur gage.

Cette question faisait l'objet d'une vive controverse avant la loi du 23 Mars 1855 sur la transcription.

Il n'y avait en effet dans le Code civil ni dans le Code de procédure, aucune disposition permettant d'établir un *critérium* en cette matière et de tracer la limite des actes qui doivent être considérés comme préjudiciables, et partant, inopposables aux créanciers hypothécaires. Il est incontestable, et l'on était bien

d'accord sur ce point, que l'hypothèque laisse intact au débiteur qui l'a consentie son droit d'administration ; mais les baux à long terme constituaient-ils ou non des actes d'administration rentrant dans les pouvoirs de ce débiteur, telle était la difficulté (1).

La loi du 23 Mars 1855 a mis fin à cette controverse en déterminant d'une façon précise les limites du droit d'administration laissé au débiteur par l'hypothèque. Elle dispose, article 2, 4° : « sont également transcrits, les baux d'une durée de plus de dix-huit années » et article 3 in fine « les baux qui n'ont point été transcrits ne peuvent jamais leur être opposés (aux tiers) pour une durée de plus de dix huit ans ».

Il résulte de ces dispositions que, lorsqu'un créancier hypothécaire fait saisir l'immeuble hypothéqué à sa créance, il peut, indépendamment de la faculté qui lui est reconnue par l'article 684, C. pr., de faire annuler les baux consentis par son débiteur qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement, demander la réduction à dix-huit ans de ceux qui, consentis, même avant le commandement, pour une plus longue durée, ne lui ont pas été rendus opposables par la transcription. Examinons les diverses hypothèses qui peuvent se présenter :

1° Les baux consentis par le débiteur, pour plus de dix-huit années, ont acquis date certaine et ont été

(1) Voir au sujet de cette controverse CARRÉ et CHAUVEAU, Q. 2281. — THOMINE-DESMAZURES, *op. cit.*, II, p. 227. — BIOCHE, *op. et V° cit.*, n° 284.

transcrits, non seulement avant le commandement, mais avant toute inscription hypothécaire.

Dans ce cas, pas de doute possible ; ces baux devront être respectés par les créanciers hypothécaires, pendant toute leur durée ; ils sont pleinement opposables aux tiers.

2° Les baux consentis pour plus de dix-huit ans ont acquis date certaine avant le commandement et avant l'inscription d'un ou plusieurs créanciers hypothécaires, mais ils n'ont été transcrits que postérieurement à ces inscriptions.

Ici encore pas de difficulté, tout le monde est d'accord pour reconnaître que ces baux ne sont pas opposables pour toute leur durée aux créanciers hypothécaires inscrits antérieurement à leur transcription. La loi n'a pas voulu que ceux qui prêtent sur un immeuble puissent être trompés sur la valeur réelle de cet immeuble et obligés de supporter pour toute leur durée des baux à long terme, antérieurement consentis, dont on leur aurait dissimulé l'existence. Lors de la saisie ces baux ne leur seront donc opposables que pendant dix-huit ans à dater du commandement (1).

3° Les baux de plus de dix-huit ans n'ont été passés et transcrits qu'après une ou plusieurs inscriptions hypothécaires.

Dans ce cas une difficulté a été soulevée. Certains auteurs argumentant, a contrario, de la lettre même

(1) GARSONNET, *op. cit.*, IV, § 1512-a.

du texte de l'article 3 de la loi de 1855, ont pensé que puisque la loi ne déclare inopposables aux tiers pour plus de dix-huit ans que les baux qui n'ont pas été transcrits lorsqu'ils auraient dû l'être, tous ceux qui l'ont été, dès le moment où cette formalité a pu être remplie, seront opposables pour toute leur durée ; et comme la loi ne fait aucune distinction entre les créanciers qui auraient acquis des droits sur l'immeuble antérieurement au bail, et ceux qui n'en acquerraient que postérieurement, il faut décider que le bail transcrit leur est opposable à tous indistinctement (1).

Un rapide examen des principes de l'hypothèque et de la transcription suffit pour réfuter cette singulière théorie.

Si en effet la constitution d'une hypothèque laisse au débiteur la propriété de son immeuble, c'est nous le savons, avec cette restriction que ce débiteur perd le droit de consentir sur cet immeuble tous les actes qui seraient susceptibles d'en diminuer notablement la valeur. Or, en exigeant la transcription de baux de plus de dix-huit ans le législateur de 1855, comblant la lacune qui existait à cet égard dans le Code civil et le Code de procédure, a précisément déterminé cette limite de durée qu'un bail ne saurait dépasser sans nuire à la propriété et sans sortir du domaine de l'administration. Il a assimilé en quelque sorte les baux de plus de dix-huit ans à des actes d'aliénation

(1) P. PONT, *Traité des Privilèges et Hypothèques*, II, n° 308.

et c'est pourquoi il a exigé qu'ils fussent transcrits pour être opposables aux tiers. Que faut-il en conclure, sinon que le débiteur qui a conféré à son créancier une hypothèque sur un de ses immeubles, ne peut plus désormais consentir sur cet immeuble, au préjudice de ce créancier, un bail de plus de dix-huit ans ? Un tel bail excéderait les limites de son droit d'administration et ne saurait être valable pour toute sa durée à l'encontre du créancier hypothécaire antérieurement inscrit ; il ne lui sera donc jamais opposable que pour dix-huit ans, c'est-à-dire dans la limite où il constitue un acte d'administration. Voilà où conduisent les principes de l'hypothèque. Qu'importe après cela que ce bail ait été transcrit ? Une transcription faite après coup ne peut évidemment pas annihiler les droits déjà fixés sur l'immeuble ; ce serait le renversement de la loi elle-même.

On objecte que la loi n'a déclaré inopposables aux tiers pour plus de 18 ans que les baux *non transcrits*. Mais lorsque la loi a parlé des baux non transcrits, elle a eu évidemment en vue, non seulement ceux qui n'ont pas été transcrits, mais encore ceux qui ne l'ont été que postérieurement à la consolidation du droit des tiers. Un bail dont la transcription n'a été opérée qu'après l'inscription d'un créancier hypothécaire n'est pas légalement transcrit, par rapport à ce créancier, et ne saurait dès lors lui être plus opposable que s'il ne l'avait pas été, car, comme le dit M. Mourlon, « toutes les fois que deux droits, soumis l'un et l'autre au régime de la publicité sont aux prises, le con-

flit se règle eu égard aux dates des formalités accomplies pour les rendre publics (1) ».

Quant au point de départ des 18 ans, dans les cas où les baux à longue durée sont réductibles à ce laps de temps, nous dirons avec la majorité des auteurs, qu'il faut le placer au jour où le créancier hypothécaire exerce son droit, c'est-à-dire au jour où par le commandement adressé à son débiteur, ce créancier manifeste son intention de réaliser son gage. Et en effet, aux termes de l'article 684, le débiteur ne peut plus, à partir du commandement consentir sur son immeuble des baux opposables aux créanciers. Dès lors on ne comprendrait pas qu'un bail, qui n'est opposable à ces créanciers que pour 18 ans, pût durer plus de 18 ans après le moment où le propriétaire a cessé d'être capable de le consentir (2).

2° Baux consentis après la transcription de la saisie

Nous venons de voir que la loi permet aux créanciers de demander la nullité des baux consentis par le débiteur postérieurement au commandement, c'est-à-dire alors que la saisie n'est encore qu'à l'état de simple menace ; mais quel serait le sort d'un bail qui

(1) MOURLON, *Traité théorique et pratique de la transcription*, II, n° 500.

(2) En ce sens AUBRY ET RAU, III, § 286, note 18. — GARSONNET, IV, § 1512. *Contra* : MOURLON, *op. cit.*, II, n° 499, d'après lequel les 18 ans ne doivent courir que du jour de l'adjudication.

aurait été consenti par le saisi postérieurement à la transcription de la saisie ?

Evidemment ce bail est annulable, puisqu'il n'a pas date certaine avant le commandement ; mais ne faut-il pas aller plus loin et le déclarer nul de nullité absolue, de sorte que les tribunaux n'auraient plus ici le pouvoir d'appréciation que leur laisse l'article 684, et seraient obligés de prononcer la nullité de ces baux dès qu'elle serait demandée ? On a invoqué dans ce dernier sens un argument d'analogie tiré de l'article 686, C. pr., qui frappe de nullité les aliénations postérieures à la transcription sans qu'il soit besoin de faire prononcer cette nullité. A partir de la transcription, ajoute-t-on, le débiteur se trouve dessaisi et ne possède plus que pour autrui, à titre de séquestre judiciaire ; or en cette qualité il ne peut plus consentir de baux.

Nous croyons cependant préférable de décider que les juges conservent relativement au maintien de ces baux le même pouvoir d'appréciation que pour les baux postérieurs au commandement, mais antérieurs à la transcription. La loi n'a fait aucune différence entre les deux hypothèses ; elle se borne à dire que les baux qui n'auront acquis date certaine qu'après le commandement pourront être annulés ; la nullité doit donc être facultative dans tous les cas. Lorsque le saisi est laissé en possession de son immeuble après la transcription, il en conserve la gestion.

Si donc il consent des baux qui sont le fait d'une sage administration et qui auront maintenu l'immeu-

ble en bon produit, lorsque ces baux auront été avantageux pour les créanciers et ne causeront aucun préjudice à l'adjudicataire, il sera de toute justice de les maintenir et la loi n'impose nulle part aux juges l'obligation d'en prononcer la nullité (1).

La théorie que nous repoussons a, il est vrai, été adoptée par un arrêt de la Cour de Toulouse (2) qui a décidé que « les baux consentis par le débiteur, même sans fraude, depuis la transcription et la dénonciation de la saisie ne peuvent être opposés à l'adjudicataire. » Mais lorsque la question fut portée devant la Cour de Cassation, celle-ci refusa de sanctionner cette théorie, et déclara très nettement que « les tribunaux ont la faculté d'annuler ou de maintenir, suivant les circonstances, même les baux consentis après la transcription de la saisie » (3).

§ II. — Restrictions apportées par la saisie au droit de jouissance du saisi

Lorsqu'un immeuble est loué ou affermé, la jouissance de cet immeuble consiste, avons-nous dit, à en toucher les loyers ou fermages. Nous avons vu que lorsque l'immeuble saisi est habité ou exploité par le saisi lui-même, ce dernier perd, par l'effet de la transcription de la saisie, le droit de jouir des fruits produits par l'immeuble saisi. Si les créanciers ne

(1) GARSONNET, *op. cit.*, IV, § 1511.

(2) Toulouse, 26 février 1852 (D, P, 53, 2, 44).

(3) Cass. Req., 9 décembre 1878 (D, P, 79, 1, 310).

demandent pas son expulsion, il est laissé en possession de cet immeuble et continue de le gérer et d'en percevoir les fruits ; mais il n'administre plus qu'en qualité de séquestre judiciaire et doit, comme tel, rendre compte aux créanciers des fruits qu'il a pu percevoir.

Lorsqu'il y a sur l'immeuble saisi un ou plusieurs baux valables à l'égard des créanciers, la transcription de la saisie produit, quant au droit de jouissance du débiteur, un effet analogue. En principe, le saisi continue de percevoir lui-même les loyers et fermages de cet immeuble ; les locataires ou fermiers, en payant entre ses mains sont valablement libérés ; mais le saisi ne touche plus ces revenus qu'en qualité de séquestre judiciaire, et doit en conséquence rendre compte à ses créanciers des sommes qu'il a perçues.

La loi ne dit pas si, dans ce cas, le saisi peut retenir une somme suffisante pour ses besoins et pour ceux de sa famille ; mais nous inclinons à le croire pour deux raisons : d'une part il est assimilé au séquestre judiciaire et nous avons dit au § 1 de la 1^{re} section que laissé à ce titre en possession de l'immeuble qu'il exploiterait personnellement il aurait droit de garder la quantité de fruits nécessaires pour sa consommation et celle de sa famille, d'autre part, les créanciers auraient tort de se plaindre, car il ne tenait qu'à eux, comme nous allons le voir, d'empêcher les fermiers et les locataires de s'acquitter entre ses mains (1).

(1) GARSONNET, *op. cit.*, § 1527.

En effet, de même que l'article 681, C. pr., permet aux créanciers d'enlever au saisi l'administration de son immeuble et le droit de percevoir les fruits naturels ou industriels, de même, au cas où l'immeuble est loué ou affermé, l'article 685 leur permet, s'il n'ont pas confiance dans la bonne foi du saisi, de lui retirer le droit de percevoir les loyers et fermages qui viendraient à échéance après la transcription de la saisie. Ils n'ont qu'à signifier aux locataires ou fermiers un simple acte d'opposition qui vaudra saisie-arrêt entre leurs mains. L'article 685 C. pr., dit en effet : « Un simple acte d'opposition, à la requête du poursuivant ou de tout autre créancier, vaudra saisie-arrêt entre les mains des fermiers ou locataires qui ne pourront se libérer qu'en exécution de mandement de collocation, ou par le versement des loyers et fermages à la Caisse des Consignations ; ce versement aura lieu à leur réquisition ou sur la simple sommation des créanciers. A défaut d'opposition les paiements faits au débiteur seront valables et celui-ci sera comptable comme séquestre judiciaire des sommes qu'il aura reçues. »

C'est là une des plus heureuses innovations de la loi du 2 juin 1841 ; sous l'empire du Code de procédure les créanciers qui voulaient enlever au saisi la jouissance des revenus de l'immeuble loué ou affermé, devaient avoir recours à la procédure coûteuse et compliquée de la saisie-arrêt.

Aujourd'hui un simple acte d'opposition suffit pour arriver au même résultat, et remplace l'exploit de sai-

sie-arrêt, la dénonciation au saisi, la contre dénonciation au tiers saisi, et les instances en validité et en déclaration affirmative. On économise ainsi du temps et des frais.

Cet acte d'opposition est fait dans la forme ordinaire des sommations extra judiciaires. Il suffit qu'il contienne l'indication des motifs de l'acte et qu'il y soit fait mention de la saisie, de la dénonciation et de la transcription; il serait frustratoire et contraire à l'esprit de la loi de donner copie du procès-verbal de la saisie ou d'autres actes de la procédure (1).

Il peut être fait, dit l'article 685 : « à la requête du poursuivant ou de tout autre créancier », c'est-à-dire par tout créancier, même chirographaire, ayant le droit de saisir. C'est la solution que nous avons donnée au sujet de l'article 681, quand il s'agit d'enlever au saisi la possession de son immeuble et d'en percevoir les fruits naturels ou industriels; il y a même raison de décider dans les deux cas (2).

Ainsi, à partir de cette opposition, les fermiers ou locataires ne pourront plus se libérer entre les mains du saisi, sans s'exposer à payer deux fois; il devront attendre la clôture de l'ordre qui sera ouvert sur le prix d'adjudication de l'immeuble saisi et payer alors aux créanciers leurs loyers et fermages, sur la présentation des bordereaux de collocation qui auront été délivrés à ces derniers. Toutefois, s'ils ne veulent pas

(1) CHAUVEAU SUR CARRÉ, Q. 2289.

(2) GARSONNET, *op. cit.*, IV, § 1527

attendre jusqu'à ce moment, la loi leur permet de se libérer en versant à la Caisse des Dépôts et Consignations les loyers et fermages qui viendraient à échéance après la transcription de la saisie ; ce versement peut même leur être imposé par les créanciers par une simple sommation.

Telles sont les différentes restrictions apportées par la saisie immobilière aux droits d'administration et de jouissance du saisi. Ces restrictions, comme nous avons eu occasion de le faire remarquer, ont été édictées dans l'intérêt de tout créancier ayant droit de saisir, qu'il soit chirographaire ou hypothécaire, et sont en conséquence toujours produites par la saisie, qu'il y ait ou non des créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble saisi (sauf ce qui concerne les baux consentis par le débiteur pour une durée de plus de 18 ans).

Mais la transcription de la saisie produit en outre un autre effet qui est spécial au cas où il y a des créanciers hypothécaires ; cet effet est relatif à l'immobilisation des fruits.

CHAPITRE II

DE L'IMMOBILISATION DES FRUITS

Nous avons vu que la transcription de la saisie immobilière enlève au saisi la jouissance de son immeuble ; si les créanciers lui laissent le droit de l'administrer et d'en percevoir les fruits, il ne perçoit plus ces fruits qu'en qualité de séquestre judiciaire et pour le compte des créanciers auxquels doit désormais profiter la jouissance de l'immeuble saisi.

Mais lorsqu'il y a des créanciers hypothécaires inscrits sur cet immeuble, la transcription produit en outre, à leur égard, un autre effet très important : elle *immobilise* fictivement les fruits à leur profit. C'est ce que décide, pour les fruits naturels et industriels l'article 682 C. pr., ainsi conçu : « Les fruits naturels
« et industriels recueillis postérieurement à la trans-
« cription, ou le prix qui en proviendra, seront immo-
« bilisés pour être distribués avec le prix de l'immeu-
« ble par ordre d'hypothèque » ; et l'art. 685 reproduit la même règle pour les fruits civils : « Les loyers
« et fermages seront immobilisés à partir de la trans-
« cription de la saisie, pour être distribués avec le prix
« de l'immeuble par ordre d'hypothèque. »

Nous étudierons, dans une première section, les principes généraux qui régissent l'immobilisation, et dans une deuxième section, nous rechercherons la solution possible aux conflits qui peuvent s'élever entre les créanciers hypothécaires et les personnes qui auraient acquis des droits sur ces fruits.

SECTION I

§ I. — Principes généraux

Le propriétaire a droit à tout ce qui est produit par sa chose et, par suite, il fait siens les fruits qui en proviennent.

L'article 547 C. civ., sous la rubrique de l'accession constate ce droit du propriétaire, droit d'ailleurs indépendant de la nature des fruits; peu importe qu'ils soient naturels ou industriels, qu'ils soient le résultat de la main-d'œuvre du *dominus* ou d'un tiers, qu'ils soient des fruits futurs ou des fruits pendants et non encore détachés du sol (1).

Mais d'autre part, les fruits, une fois perçus et détachés du sol, deviennent des meubles (art. 520 C. civ.), en conséquence, ils perdent leur caractère d'accessoire et leur caractère immobilier (2).

Par suite, dans la matière qui nous occupe, les

(1) BAUDRY-LACANTINERIE ET DE LOYNES, *Nantissement privilégiés et hypothèques*, t. 2, n° 914.

(2) BAUDRY ET DE LOYNES, t. 2, n° 911.

fruits une fois perçus et détachés du sol, ou bien encore engagés après la transcription de la saisie, ne pourraient devenir le gage spécial des créanciers hypothécaires, si un texte de loi ne corrigeait ce qu'il y a d'injuste dans cet état de choses : car si l'on supposait que la procédure pût se faire très rapidement, la vente suivant instantanément la transcription de la saisie, le prix de l'immeuble réalisé sur le champ serait partagé entre les créanciers hypothécaires sans qu'il y eût à examiner la question des fruits. Aussi pour empêcher les inconvénients résultant des lenteurs de la procédure, le législateur a-t-il édicté les dispositions des articles 682 et 685 du Code de procédure.

En supposant fictivement que l'adjudication de l'immeuble a lieu au moment de la transcription de la saisie, on évite que les créanciers chirographaires essayent de retarder la procédure ; car s'il n'y avait pas immobilisation des fruits dès la transcription, le partage des fruits aurait lieu entre les créanciers, quelle que fût leur qualité, et les créanciers chirographaires auraient alors intérêt à prolonger la saisie pour augmenter d'autant la valeur des fruits recueillis (1).

« Par une fiction légale, dit Pascalis (2), les fruits
« de toute nature seront immobilisés, et suivant le
« sort de l'immeuble, pour être distribués comme son

(1) Lyon, 2 août 1882, *Gaz. Palais*, 83, p. 288.

(2) Rapport à la Chambre des Députés sur la loi de 1841.
DALLOZ, R. A., p. 574, n° 103.

« prix, c'est-à-dire non au marc le franc, entre les
« créanciers opposants, mais par privilège et hypo-
« thèque lorsque l'ordres'ouvrira. Cette règle est sage :
« elle est destinée à éviter des procédures particuliè-
« res, et des distributions par contribution, dont les
« frais absorberaient la valeur ».

Cette immobilisation des fruits ne se produit qu'à partir de la transcription de la saisie, et, par suite, tous les fruits naturels, industriels ou civils recueillis ou échus avant cette époque sont devenus la libre propriété du saisi, réserve faite du cas de saisie-brandon ou de saisie-arrêt dont nous examinerons à ce sujet les effets au point de vue du concours possible entre l'immobilisation des fruits dérivant de la saisie immobilière et la mise de ces mêmes fruits sous main de justice par suite de la saisie-brandon ou de la saisie-arrêt (1).

Toutefois ce n'est que dans le cas où la saisie est pratiquée contre le débiteur lui-même que les fruits sont immobilisés par la transcription ; l'immobilisation se produit bien plus tôt lorsque la saisie est poursuivie sur un tiers détenteur. Aux termes de l'article 2176 C. civ., « les fruits de l'immeuble hypothéqué
« sont dûs par le tiers détenteur à compter du jour de
« la sommation de payer ou de délaisser, et si les
« poursuites commencées ont été abandonnées pen-

(1) Dans la procédure de saisie-brandon et dans celle de saisie-arrêt, les fruits sont distribués entre tous les créanciers une fois remboursées les créances privilégiées.

« dant trois ans, à compter de la nouvelle sommation
« qui sera faite. »

Un savant auteur, M. Garsonnet (1), voit dans cette différence « une singulière anomalie ».

Tarrible (2), va encore plus loin, lorsqu'il enseigne qu'il existe une véritable antinomie entre le Code civil et le Code de procédure. Pour la concilier, il dit que le tiers détenteur doit, à la vérité, compte des fruits à partir de la sommation, mais qu'il ne sont immobilisés au profit des créanciers hypothécaires qu'à partir de la transcription, de sorte que les fruits perçus depuis la sommation jusqu'à la transcription doivent être distribués entre tous les créanciers aussi bien chirographaires qu'hypothécaires.

Malgré la grande autorité qui s'attache au nom de ces auteurs nous ne croyons pas pouvoir partager leur opinion ; nous ne pensons pas qu'il y ait antinomie ni même anomalie dans la diversité de ces dispositions. Il faut distinguer, en effet, l'expropriation dirigée contre le tiers détenteur, et celle qui est poursuivie contre le débiteur personnel. Dans le premier cas, le tiers détenteur doit les fruits (art. 2176 C. civ.) ; mais à qui les doit-il si ce n'est aux créanciers hypothécaires qui le poursuivent ? donc les fruits sont immobilisés à leur profit. Quant aux créanciers chirographaires, ils n'ont aucun droit aux fruits, puis-

(1) GARSONNET, *op. cit.*, t. IV, § 1515.

(2) TARRIBLE, dans le répertoire de Merlin, V^o, tiers détenteur, n^o 13.

qu'ils n'ont aucun droit dans le fonds qui les produit, fonds qui a été distrait de leur droit de gage général, par la constitution d'hypothèque. C'est bien ce que dit M. Thézard, lorsqu'il relève cette différence entre le moment où se produit l'immobilisation des fruits : « Cette différence est nécessaire, dit-il ; quand l'immeuble est saisi sur le débiteur resté propriétaire, les fruits de cet immeuble peuvent être le gage commun de tous les créanciers, y compris les chirographaires ; les créanciers hypothécaires n'y acquièrent de droit exclusif que par la transcription de la saisie, qui la rend opposable aux tiers. Dès que l'immeuble, au contraire, est entre les mains d'un tiers détenteur, les fruits ne sauraient être le gage des créanciers chirographaires, qui n'ont plus aucun droit sur cet immeuble lui-même ; en les déclarant indisponibles à partir de la sommation, il faut les attribuer exclusivement aux créanciers hypothécaires comme l'immeuble lui-même ; par conséquent, le prix de ces fruits sera également attribué en entier par la voie de l'ordre, suivant le rang des hypothèques » (1).

L'article 682 décidant que « les fruits seront immobilisés » on a prétendu (2) que, pour voir l'immobili-

(1) THÉZARD, *Privilèges et hypothèques*, n° 184. — Dans le même sens : LAURENT, *Principes de Droit civil français*, t. 31, p. 285.

(2) LEPAGE, *Traité des saisies*, t. 2. p. 58 ; le principe dont on argumentait a cessé d'exister depuis l'abrogation de la loi de brumaire au VII. Cette loi portait dans son article 8° « pendant

sation se réaliser, une saisie-brandon était nécessaire; s'il en était ainsi, lorsque cette saisie spéciale n'aurait pas eu lieu et que la possession de l'immeuble n'aurait pas été enlevée au saisi, ce dernier continuerait de percevoir les fruits pour lui-même. Mais nous l'avons déjà remarqué au chapitre précédent, le saisi, dans cette hypothèse, est un séquestre judiciaire et par suite il ne peut pas faire les fruits siens, une fois la saisie transcrite.

En tout cas cette question ne doit plus faire l'objet de discussions depuis la loi de 1841 dont le rapporteur s'exprimait ainsi : « Si les créanciers laissent le saisi jouir des fruits, c'est à lui qu'ils doivent en demander compte ». On a d'ailleurs fait remarquer avec raison que pour faire cesser tout doute à cet égard le législateur aurait dû employer dans les articles 682 et 685 C. pr., le présent « sont » au lieu du futur « seront » (1).

L'immobilisation des fruits a donc lieu de plein droit à partir de la transcription de la saisie. Cette solution qui est certaine pour les fruits naturels et industriels est également vraie pour les fruits civils.

L'opposition dont parle l'article 685, nécessaire pour empêcher les locataires ou fermiers de se libérer entre les mains du saisi, — n'est pas indispensable pour l'immobilisation des loyers et fermages —; si les

toute la durée des poursuites le débiteur reste en possession comme séquestre et dépositaire sans préjudice néanmoins du droit qu'ont les créanciers de faire procéder à la saisie mobilière des fruits ». Caen, 26 avril 1842, D, 51, 2, 236.

(1) CHAUVEAU SUR CARRÉ, *op. cit.*, Q, 2290.

créanciers ne font pas cette opposition et que le saisi continue à percevoir les revenus de l'immeuble saisi, ces revenus dont il est comptable comme séquestre judiciaire n'en sont pas moins immobilisés au profit exclusif des créanciers hypothécaires, et les créanciers chirographaires n'y ont aucun droit (2).

Dans quelle mesure les fruits sont-ils immobilisés par la transcription de la saisie ? A cet égard il faut distinguer entre les fruits naturels et industriels d'une part, et les fruits civils d'autre part.

A. — *Fruits naturels et industriels.* — L'article 682 C. pr., qui a trait à l'immobilisation de ces fruits, décide que « les fruits *recueillis* depuis la transcription sont immobilisés ». Ce n'est donc que par la perception que se produit cette immobilisation : c'est la règle de droit commun pour l'acquisition des fruits. Les fruits coupés depuis la transcription sont immobilisés, même ceux qui auraient pris croissance auparavant, et, au contraire, comme nous l'avons déjà fait remarquer les fruits recueillis avant cette époque ne sont pas atteints par l'immobilisation.

B. — *Fruits civils.* — Pour cette sorte de fruits, c'est-à-dire pour les loyers et fermages, l'immobilisation ne peut porter que sur ceux qui viennent à échéance postérieurement à la transcription de la saisie. Mais on s'est demandé si cette immobilisation portait sur

(2) *Contrà*, GARSONNET, *op. cit.*, IV, § 1528.

la totalité du terme en cours lors de la transcription et échu à cette époque, ou bien seulement sur la portion du terme couru depuis cette transcription.

C'est cette dernière solution qui nous semble préférable, car la règle pour l'acquisition des fruits civils est l'acquisition jour par jour (art. 586 C. civ.). Si l'on prend par exemple l'usufruit d'un immeuble loué ou affermé, lors de son extinction il faudra faire un départ entre l'usufruitier et le nu propriétaire, et l'usufruitier aura autant de 365^{mes} des fruits que son droit aura duré de jours dans la dernière année.

L'article 685 C. de pr. ne fait, il est vrai, aucune distinction ; mais c'est précisément en raison du silence de ce texte que nous croyons devoir appliquer ici la règle posée par le Code civil au titre de l'usufruit. C'est ce qui a lieu en cas de vente volontaire d'un immeuble loué ou affermé ; quand cet immeuble est vendu au milieu de l'année, le prix de la location se partage par moitié entre le vendeur et l'acheteur (1) ; la même solution doit être donnée en cas de saisie. Si donc la transcription de la saisie a été opérée au milieu de l'année courante d'un bail, la moitié seulement du fermage sera immobilisée, l'autre moitié reviendra au débiteur et pourra être saisie par ses créanciers chirographaires (2).

Il est évident, en conséquence, que malgré l'opposi-

(1) AUBRY et RAU., II § 192, p. 290. — DEMOLOMBE, *Cours de Code civil*, IX, n° 576

(2) BIOCHE op. et V° cit n° 314. — CHAUVEAU sur CARRÉ Q. 2287 GARSONNET *op. cit.* § 1530 note 3.

tion qui leur aurait été signifiée en vertu de l'article 685, les locataires ou fermiers pourraient toujours payer valablement au saisi le terme ou la portion de terme échu avant la transcription.

Ces différentes solutions n'offriront pas de difficultés lorsqu'on se trouvera en présence de produits rentrant nettement dans la catégorie, soit des fruits naturels et industriels, tels que les récoltes des champs, des prairies et des vignes, les produits des jardins, les coupes de bois taillis et celles des futaies soumises à un aménagement régulier, soit des fruits civils, tels que les loyers de maisons, de fabriques ou d'usines, les prix de baux à ferme.

Mais l'immobilisation édictée par l'article 682 s'appliquera-t-elle à une indemnité due en cas d'incendie ? L'immeuble qui fait l'objet de la saisie est détruit par un incendie survenant après la transcription, et le propriétaire était assuré ; à qui appartiendra l'indemnité payée par la compagnie d'assurances ? Sous l'empire du Code civil, la doctrine et la jurisprudence étaient unanimes pour décider que l'indemnité payée par une compagnie d'assurances n'était pas représentative de l'immeuble détruit. En effet, disait-on, l'assuré et l'assureur ont fait un contrat aléatoire, l'assuré s'engageant à payer annuellement une prime et l'assureur s'engageant à lui payer une indemnité en cas de sinistre ; indemnité qui représente les annuités versées par l'assuré, et non l'immeuble, et qui par conséquent est purement mobilière. Pour qu'il en fût autrement, il faudrait admettre en l'espèce, une subrogation ré-

elle de la somme due par la compagnie d'assurances, au prix qu'on aurait pu retirer du bâtiment sans l'accident. Or les subrogations, et surtout les subrogations réelles sont de droit étroit ; elles ne s'étendent pas d'un cas à un autre par induction, par analogie. La conséquence est que l'indemnité, chose mobilière, échappe au droit de gage des créanciers hypothécaires, et se partage au marc le franc entre tous les créanciers (1).

Et la transcription de la saisie opérée avant le sinistre n'apporte aucun changement à ce mode de répartition : la transcription, en effet, n'immobilise que les fruits. On ne peut ranger l'indemnité au nombre des fruits ; c'est une valeur mobilière dont on ne peut pas dire qu'elle soit produite par l'immeuble. C'est en ce sens que s'était prononcée la Cour de Colmar lorsqu'elle disait : « l'indemnité due en cas d'incendie d'un immeuble assuré est mobilière et elle n'est pas immobilisée, comme les fruits naturels et civils, par l'effet de la transcription et de la dénonciation aux créanciers inscrits faite antérieurement au sinistre dont avait été frappé cet immeuble. Seule une fiction de la loi pourrait faire que l'immeuble soit représenté par la prime d'assurance. » (2)

La doctrine, unanime à admettre la solution que nous avons indiquée, demandait, comme la cour de Colmar semblait le faire dans cet arrêt, une réforme

(1) TROPLONG. *Privilèges et Hypothèques* II n° 890. page 365.

(2) Colmar, 11 mars 1854. D. 55. 2. 251.

législative sur ce point très grave. « Pourquoi, disait Boudousquié (1), les créanciers privilégiés et hypothécaires ne seraient-ils pas préférés, puisque c'est bien leur chose qui a été assurée ? Pourquoi le sinistre donnerait-il aux créanciers chirographaires des droits qu'ils n'avaient pas ? Ne craint-on pas de compromettre par là la sécurité publique en provoquant au crime par l'intérêt ? Si les formalités prescrites par la loi pour avertir les tiers de l'existence des privilèges et hypothèques ont été remplies, il n'y a point de raison pour déroger en matière d'assurances, à ce que demande l'équité et l'intérêt public. »

La réforme demandée se fit longtemps attendre ; elle ne fut opérée en effet que par la loi du 19 février 1889 qui dispose dans son article 2 : « Les indemnités dues par suite d'assurances contre l'incendie sont attribuées sans qu'il y ait besoin de délégation expresse, aux créanciers privilégiés ou hypothécaires suivant leur rang. Néanmoins les paiements faits de bonne foi avant opposition sont valables ». Voilà bien la subrogation réelle consacrée en termes exprès ; l'indemnité, valeur mobilière, prend la place de l'immeuble et est attribuée aux créanciers privilégiés ou hypothécaires.

Mais il faudrait bien se garder de voir dans cette solution une application de l'immobilisation des fruits, car encore une fois, l'indemnité n'est pas un fruit ; en

(1) BOUDOUSQUIÉ, *Traité sur les assurances terrestres* n° 316 et suiv.. — En ce sens, DALLOZ. R. A. V° assurances terrestres n° 84.

l'absence de toutes dispositions législatives, elle appartenait à tous les créanciers indistinctement, même si elle avait commencé à être dûe après la transcription de la saisie. Il a fallu rien moins que l'intervention du législateur qui s'inspira de l'équité pour modifier cette situation et donner satisfaction aux desiderata de la doctrine et de la jurisprudence.

Faisons remarquer, pour en terminer avec ces généralités, qu'il ne faut pas s'en tenir à la lettre même des articles 682 et 685 C. pr. qui ne parlent que des créanciers hypothécaires, pour exclure du bénéfice de l'immobilisation les créanciers privilégiés. Il a été formellement déclaré lors de la discussion de la loi de 1841 (1) que l'ordre des hypothèques est de ne venir qu'après les privilèges ; les créanciers privilégiés pourront donc exercer leur privilège sur les fruits immobilisés comme sur le prix de l'immeuble lui-même. Nous aurons l'occasion de revenir sur ce sujet dans la section suivante.

§ II. — Conséquences de l'immobilisation

L'immobilisation une fois produite, crée au profit des créanciers hypothécaires un droit définitif : des incidents subséquents qui pourraient se produire à propos de la procédure ne sauraient rétroactivement anéantir les effets de cette immobilisation.

(1) Séance du 6 janvier 1841. — *Moniteur* du 7.

La jurisprudence a plusieurs fois appliqué cette règle en décidant notamment que « la conversion ultérieure de la saisie en vente volontaire ne porte pas atteinte aux effets de l'immobilisation » (1).

Lorsque le législateur a posé la règle de l'immobilisation des fruits au profit des créanciers hypothécaires, il a voulu que ceux-ci n'eussent pas à souffrir des lenteurs de la procédure qui suit la transcription de la saisie ; si l'adjudication intervenait aussitôt après la transcription de la saisie, les créanciers hypothécaires toucheraient immédiatement, d'après les règles posées dans la procédure d'ordre, les sommes auxquelles leurs hypothèques leur donnent droit. Immédiatement, par suite, ces sommes produiraient intérêt à leur profit puisqu'ils pourraient aussitôt les utiliser à leur gré ; il est donc juste que les fruits de l'immeuble saisi leur soient attribués comme compensation du retard apporté par les lenteurs de la procédure à la répartition des sommes qui doivent leur revenir. Ainsi donc, juridiquement, nous pouvons considérer les fruits de l'immeuble saisi comme ayant changé de nature à partir de la transcription de la saisie, comme étant eux-mêmes de véritables immeubles, et cette remarque très importante nous permet de formuler et de justifier en même temps les trois conséquences suivantes :

1° L'article 682 C. pr., décide qu'à partir de la transcription de la saisie les fruits deviendront un

(1) Pau, 17 mai 1834, S, 34, 2, 366.

accessoire de l'immeuble pour être distribués dans l'ordre avec le prix du fonds, entre les créanciers hypothécaires exclusivement. Il résulte de là que les créanciers chirographaires ne sauraient venir sur le prix du fonds et sur les fruits qu'autant que les créanciers hypothécaires auraient été intégralement désintéressés.

Que décider pour l'adjudicataire ? Aura-t-il droit aux fruits de l'immeuble, une fois les créanciers hypothécaires payés ?

A cette question, un arrêt de la Cour de Cassation (1) répond : « L'immobilisation des fruits attachée à la transcription de la saisie par les articles 682 et 685, C. pr., est une fiction légale introduite dans l'intérêt des seuls créanciers hypothécaires, de telle sorte que, s'ils sont désintéressés et que le cahier des charges fixe l'entrée en jouissance seulement du jour de l'adjudication, l'adjudicataire n'a aucun droit aux récoltes qui, dans l'intervalle de la transcription à l'adjudication, ont été perçues par le saisi, pourvu qu'elles l'aient été après maturité et en temps convenable ».

Comme nous l'avons souvent remarqué, l'immobilisation des fruits est une fiction introduite dans l'intérêt des créanciers hypothécaires ; par suite l'adjudication finissant cette période d'immobilisation, il n'y a aucune raison d'assimiler l'adjudicataire aux créanciers hypothécaires, car les fruits ne sont immobilisés que pour être distribués avec le prix de l'im-

(1) Cassat., 6 décembre 1870, D, 72, 1, 438.

meuble; or, puisque c'est l'adjudicataire qui fournit la somme à distribuer entre les créanciers hypothécaires, on ne voit pas quelles raisons donner pour immobiliser les fruits à son profit. Ainsi donc cette immobilisation des fruits se délimite exclusivement entre le moment précis de la transcription et celui de l'adjudication (1).

2° Les fruits de l'immeuble ne sont plus grevés du privilège de l'article 2102 C. civ., qui accorde, sur le prix de la récolte de l'année, privilège à ceux qui ont fourni des semences ou des ustensiles aratoires ou encore avancé les frais de récolte. Ce privilège, en effet, ne portait que sur des meubles; dès lors que les fruits sont immobilisés, ils ne tombent plus sous son action (2). En ce sens, il a été jugé par la Cour de Cassation (3) que : « le privilège accordé pour semences et frais de récolte de l'année, est établi seulement sur les meubles et ne peut recevoir d'application à des objets immobiliers. En conséquence il ne frappe point la portion du prix d'adjudication d'un immeuble représentant la valeur des fruits pendants par racine et par suite immobiliers qui, n'ayant fait l'objet ni d'une distraction, ni d'une ventilation ont été vendus avec l'immeuble lui-même, moyennant un prix unique sans aucune distinction des choses vendues ».

(1) Cass., 30 juin 1890, D, 90, I, 327.

(2) AUBRY ET RAU, t. III, § 261, p. 255. — BAUDRY LA CANTINERIE ET DE LOYNES, t. I, p. 465. Req. 11 décembre 1861, D, 62, I, 119.
— GUILLOUARD, I, 359.

(3) Civ. rej., 7 janvier 1880, D, 80, I, 129.

3° Il n'y a plus de compensation possible après la transcription de la saisie entre les loyers ou fermages et les sommes dues aux fermiers ou locataires.

Il peut arriver, par exemple, que le locataire ou fermier soit créancier de son bailleur ; de son côté il est débiteur des loyers ou fermages. A chaque échéance de ces loyers ou fermages, si la créance du preneur est liquide et exigible, il s'opère de plein droit, entre ces deux dettes une compensation aux termes des articles 1289 et 1290 du Code civil. Cette compensation n'est plus possible après la transcription de la saisie immobilière pratiquée sur l'immeuble loué, l'article 685 C. pr., s'y oppose. Les loyers et fermages étant immobilisés par cette transcription au profit des créanciers hypothécaires, ceux-ci sont en droit d'y compter dans la distribution des deniers.

Mais dit-on, puisque le preneur conserve, tant qu'il n'y a pas eu d'opposition entre ses mains, la faculté de se libérer par un paiement effectif au bailleur saisi, il doit pouvoir, dans ce cas, lui opposer la compensation. Non, la compensation n'est plus possible, même s'il n'y a pas eu d'opposition ; si le preneur paie ses loyers au débiteur saisi, l'immobilisation ne s'en produit pas moins en effet, au profit des créanciers hypothécaires et les créanciers chirographaires n'ont aucun droit sur les revenus que le saisi a touchés et dont il est comptable comme séquestre judiciaire ; or la compensation aurait pour résultat

d'empêcher cette immobilisation qui se produit de plein droit en vertu de l'article 685 (1).

Un arrêt de la Chambre des Requêtes du 8 avril 1863 (2) a, il est vrai, décidé que l'immobilisation des fruits n'enlève pas au preneur le droit de retenir sur les loyers et fermages échus depuis la transcription, les sommes qui lui seraient dûes par le bailleur saisi, à raison de l'inexécution du bail.

Mais cette solution ne contredit en rien la doctrine que nous venons d'admettre relativement à la compensation. Dans le cas prévu par l'arrêt précité, en effet, ce n'est pas la compensation qui met obstacle à l'immobilisation : si cette immobilisation ne peut se produire, c'est par cette raison bien simple que les loyers ne sont pas dûs dans l'espèce puisque le bailleur n'a pas rempli, envers son locataire, les engagements résultant du bail. Comme le dit en effet la Cour de Cassation dans un de ses considérants. « La faculté accordée aux créanciers de faire immobiliser les loyers, ne peut s'exercer que sur les loyers dûs par le preneur, et celui-ci n'en doit qu'autant qu'il a été satisfait vis-à-vis de lui aux conditions du bail (3).

(1) Cass. civ., 27 janvier 1864 (D, 64, 1, 165). — Paris, 9 juillet 1887, G. PAL, 87, 2, 334.

(2) D, 63, 1, 411.

(3) *En ce sens*, DALLOZ, R. A., V^o *cit.*, n^o 745. — GARSONNET, IV, § 1529, 3^o,

SECTION II

DES CONFLITS POSSIBLES AU SUJET
DE L'IMMOBILISATION ET DE LEURS SOLUTIONS

La transcription de la saisie, comme nous l'avons vu précédemment, produit un effet certain formulé ainsi d'une manière générale : elle immobilise les fruits au profit des créanciers hypothécaires.

Mais, au moment où se produit la transcription, ces fruits ou revenus de l'immeuble saisi, qui sont susceptibles d'un grand nombre de conventions, peuvent notamment, avoir été vendus sur pied ou saisi brandonnés, et n'être pas encore récoltés ; des saisies-arrêts peuvent avoir été pratiquées sur les loyers ; ou bien encore des loyers ou fermages, considérés comme fruits civils, peuvent avoir fait l'objet de cessations, comme ils peuvent avoir été, pour un nombre d'années plus ou moins considérable, payés d'avance au propriétaire saisi. En sorte que cette règle, en apparence si simple, de l'immobilisation des fruits va donner naissance à des difficultés nombreuses et sur la solution desquelles on est loin d'être d'accord.

Nous examinerons les hypothèses qui se présentent le plus fréquemment et nous chercherons à résoudre chacune d'elles d'après les principes généraux posés par le législateur.

§ 1. — Paiements anticipés. —**Cessions de loyers ou fermages non échus**

Avant de rechercher dans quels cas les paiements anticipés ou les cessions de loyers ou de fermages non échus sont opposables aux créanciers hypothécaires malgré la transcription de la saisie, il nous faut dire d'une manière générale, quand ces paiements ou cessions sont opposables aux tiers.

D'après l'article 1328 C. civ. « les actes sous-seing privé n'ont de date contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits, ou du jour où leur substance est constatée dans des actes dressés par des officiers publics, tels que procès-verbaux de scellés ou d'inventaire » ; par suite la quittance d'un paiement anticipé n'est opposable aux tiers que si elle remplit l'une des conditions exigées par cet article 1328.

Sans doute, on admet que les quittances non enregistrées peuvent être opposées aux tiers ; mais cette tolérance nécessitée par la pratique ne doit être appliquée qu'aux paiements usuels et quotidiens, et non aux quittances de sommes payées avant l'échéance, sinon la porte serait toute grande ouverte à la fraude.

Pour les cessions de droits incorporels d'après l'article 1690 C. civ., elles ne sont opposables aux tiers que par la signification de leur transport faite au débiteur ou encore par l'acceptation de leur transport faite par le débiteur dans un acte authentique.

Quoiqu'il en soit, les cessions et les paiements anticipés soient soumis aux mêmes règles, en général, il faut noter une différence sur un point : un paiement anticipé peut être maintenu s'il a été fait de bonne foi et conformément à l'usage des lieux, tandis qu'une cession anticipée n'a jamais droit à la même tolérance.

Cette réserve faite, nous confondrons dans nos explications, les paiements anticipés et les cessions de loyers ou de fermages non échus.

Jusqu'à la loi du 23 mars 1855, cette seule condition, avoir acquis date certaine, suffisait pour opposer aux tiers des paiements anticipés et des cessions de loyers ou fermages non échus de n'importe quelle durée.

Cette solution avait attiré l'attention des jurisconsultes.

Pothier disait déjà : « La signification et l'acceptation du transport ne peuvent saisir le cessionnaire de la créance qui lui est transportée que lorsqu'elle est échue ; car il n'est pas possible, *per rerum naturam*, de céder ce qui n'existe pas encore ; lors donc que quelqu'un a cédé les arrérages, loyers ou fermes à écheoir, le cessionnaire quoiqu'il ait fait signifier le transport ou qu'il l'ait fait accepter par son débiteur, n'en est saisi qu'au moment de l'échéance, qui arrive après la signification du transport.

De ces principes, il résulte que si le débiteur a fait transport de quelque créance qui n'était pas encore échue, la signification et l'acceptation du transport n'empêchent point les créanciers du cédant de l'arrêter jusqu'à ce qu'elle soit échue, et en ce cas, ils

viennent par concurrence au marc la livre, avec le cessionnaire qui a signifié ou fait accepter son transport avant l'échéance : cette signification ou acceptation n'équipolle, en ce cas qu'à un arrêt » (1)

On trouve encore trace de cette préoccupation dans les travaux préparatoires du Code de procédure.

Pour l'article 691 (depuis la loi de 1841, cet article est devenu le texte des articles 684 et 685) la section du Tribunal désirait dans le cas où il existerait, lors du bail, une inscription hypothécaire « limiter le bail au plus long des termes usités dans le pays, et n'admettre des paiements anticipés que pour une année » (2).

Loché ajoute que « ces dispositions auraient trop gêné les transactions et l'usage de la propriété : on a donc persisté à ne regarder comme suspects que les baux faits depuis le commandement et l'on s'est borné à autoriser la saisie des loyers et fermages. Au reste chacun sait que s'il y avait fraude, les créanciers pourraient aller plus loin, car le dol est exceptif de toutes les règles ». (3)

Sous l'empire du Code de procédure, la jurisprudence a suivi quelquefois l'opinion de Pothier (4) mais ce n'était qu'exceptionnellement (5).

(1) POTHIER Procédure civile 4^{me} partie, Chapitre II, Section III, § VII

(2) Observations de la section de législation du Tribunal, VI, n° 75.

(3) LOCHÉ, t. 22, p. 220.

(4) Bourges, 3 février 1851. — S. 52, 2, 445.

(5) Douai, 28 février 1850. S. 50, 2, 517. — Nîmes 7 juillet 1851, S. 53, 2, 53.

Pour éviter tout arbitraire à ce sujet, la loi du 23 mars 1855 dispose dans son article 2 que sera transcrit : « ... Tout acte ou jugement constatant même pour bail de moindre durée (c'est-à-dire de moins de 18 ans), quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus ».

Il devra en être ainsi sous la sanction de l'article 3 de la loi : « Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés aux articles précédents ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant aux lois. »

« La législation antérieure à la loi de 1855 présentait d'incontestables inconvénients, remarque M. de Loynes (1). La longue durée d'un bail, la cession ou le paiement anticipé de loyers à échoir sont de nature à diminuer la valeur vénale d'un immeuble et atteignent ainsi le gage des créanciers qui ont stipulé une sûreté spéciale. Les auteurs de la loi du 23 mars 1855 se sont préoccupés de cette situation. Ils ont voulu que les tiers acquéreurs ou créanciers puissent traiter en parfaite connaissance de cause après avoir consulté le registre du conservateur des hypothèques. Ils n'ont pas voulu qu'ils puissent être exposés à subir les conséquences d'une cession de loyers ou de paiements

(1) Bordeaux, 27 mars 1895, D, 95, 2, 385, note. — Rapport de M. Debelleye sur la loi de 1855, D, 1855, 4, 30.

anticipés des loyers ou fermages correspondant à un bail qui peut ne pas avoir commencé son cours. »

Ces considérations préliminaires une fois exposées, demandons-nous quelles cessions ou quels paiements anticipés de loyers à échoir seront opposables aux créanciers hypothécaires, malgré la transcription de la saisie qui immobilise les fruits de l'immeuble.

1^{re} hypothèse. — Les quittances ou cessions de moins de trois ans de loyers ou fermages à échoir ont acquis date certaine avant l'inscription des créanciers hypothécaires ; si ces quittances ou cessions sont de trois ans ou plus, elles ont acquis date certaine et ont été transcrites avant l'inscription des créanciers hypothécaires.

Ces quittances ou cessions seront intégralement opposables aux créanciers hypothécaires, sans avoir à distinguer si les loyers ou fermages sont échus avant ou après la transcription de la saisie, sauf le cas de fraude. L'immobilisation ne portera, en ce cas, que sur les termes postérieurs à ceux qui sont compris dans la quittance ou dans la cession (1).

Cette solution ne peut être critiquée, car un propriétaire quelconque peut disposer de ses biens comme il l'entend, dès que cela ne nuit pas aux droits acquis par les tiers.

« Le paiement anticipé, la cession de loyers ou

(1) AUBRY et RAU, t. III, § 286, p. 709. — GARSONNET, § 1533, p. 615.

fermages pourront être antérieurs à la constitution d'hypothèque; dans ce cas il sera bien difficile d'en faire prononcer l'annulation sous prétexte de fraude. Le propriétaire dont l'immeuble n'est grevé d'aucune charge a le droit de disposer librement de son bien, soit en l'affermant pour de longues années, soit en cédant sa créance de loyers ou fermages à échoir, soit en recevant les loyers ou fermages par anticipation. Ces actes seront opposables, en principe, aux créanciers hypothécaires comme à tous les autres. » (1).

2^e *hypothèse*. — Les quittances ou cessions de moins de trois ans de loyers ou fermages à échoir ont acquis date certaine après l'inscription des créanciers hypothécaires, mais avant la transcription de la saisie, sont-elles encore dans ce cas opposables aux créanciers hypothécaires.

Cette question a été et est encore vivement controversée. Mais contrairement à ce qui se produit dans la plupart des controverses juridiques où l'on se trouve en présence de solutions aussi nombreuses que variées, nous ne rencontrons ici que deux solutions nettement formulées. Disons tout de suite que de part et d'autre elles sont défendues par d'éminents jurisconsultes, et qu'elles s'appuient toutes deux sur de nombreux arrêts de jurisprudence.

Avant d'aller plus loin demandons-nous tout d'abord ce qu'il faudrait décider si au lieu d'être en

(1) DE LOYNES, D, P, 95, 2, 385, note.

présence d'une saisie immobilière aboutissant à une aliénation forcée, nous avons à considérer une vente ordinaire portant sur un immeuble précédemment hypothéqué.

Lorsque la vente est volontaire, le propriétaire peut-il jusqu'au moment de la vente disposer des fruits au préjudice des créanciers hypothécaires antérieurement inscrits sur l'immeuble ?

Il est certain que l'hypothèque s'étend virtuellement aux fruits de l'immeuble hypothéqué : c'est-à-dire que si l'immeuble est mis en vente, le prix en est attribué aux créanciers hypothécaires dans l'ordre de leur hypothèque, sans aucune déduction pour la portion du prix afférente, soit aux fruits futurs, soit aux fruits pendants et non encore détachés du sol. Ces fruits sont des accessoires de l'immeuble, ils sont par conséquent hypothéqués en même temps que lui (arg. article 2133, C. civ.) (1).

D'autre part, les fruits, une fois perçus et détachés du sol, échappent au gage spécial des créances hypothécaires, ils deviennent des meubles (article 520 C. civ.), et l'hypothèque ne peut frapper que des immeubles « et leurs accessoires réputés immeubles », dit l'article 2118.

Doit-on assimiler à la perception ou au détachement des fruits, les actes par lesquels le propriétaire dispose des fruits non encore perçus et détachés ? En

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, *op. cit.*, t. II, n° 914.

d'autres termes, le débiteur peut-il se dépouiller au préjudice des créanciers hypothécaires antérieurement inscrits, des fruits et revenus non encore perçus? Il résulte de ce que nous venons de dire que ces actes sont opposables aux créanciers hypothécaires, si, au moment de la vente qui convertit le droit sur l'immeuble en un droit sur le prix, la perception est déjà faite; les fruits sont alors devenus meubles et échappent ainsi à l'hypothèque. En est-il de même dans le cas contraire?

Après avoir résolu la question par la négative dans un arrêt du 3 novembre 1813, la Cour de Cassation, se déjugant, a décidé le 6 mai 1867 que les cessions ou paiements anticipés de loyers postérieurs à l'inscription des hypothèques sont opposables aux créanciers hypothécaires (1). La même solution est aujourd'hui admise par la majorité des auteurs (2).

Cette solution se justifie par les considérations suivantes :

Le débiteur garde l'administration des biens hypothéqués puisque l'hypothèque, par essence (et c'est ce qui la différencie de l'antichrèse), suppose que l'immeuble reste entre les mains du constituant, et que la possession n'en est pas transmise au créancier. Or la vente des fruits ou la cession des loyers sont au moins

(1) Cassat., 6 mai 1867, D, 67, 1, 308.

(2) P. PONT, *op. cit.*, t. I, n° 366. BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, *op. cit.*, t. II, p. 22. BOITARD, COLMET D'AGE et GLASSON, *op. cit.*, t. II, p. 417.

dans une certaine mesure, comme nous le verrons, des actes d'administration ; ces actes sont donc valables et les créanciers ne peuvent les critiquer.

L'hypothèque, nous l'avons déjà dit, porte sur l'immeuble ; les fruits et revenus ne sont que des accessoires immobiliers de l'immeuble qui, une fois vendus, sont considérés comme meubles et par suite, ils ne sont pas soumis à l'hypothèque.

En dehors des principes généraux, des textes viennent nous fournir des arguments. En effet de ce que les articles 682 et 685 n'immobilisent les fruits qu'à partir de la saisie, nous déduirons qu'au cas de vente volontaire, les créanciers hypothécaires n'ont pas le droit de méconnaître les actes que fait le débiteur sur les fruits, puisqu'il n'y a pas de formalité analogue à la transcription de la saisie.

On peut enfin invoquer la loi du 23 mars 1855 sur la transcription hypothécaire. Aux termes des articles 2-5° et 3 de cette loi la cession ou la quittance d'une somme équivalant à trois ans de loyers non échus doivent, pour être opposables aux créanciers hypothécaires, être transcrites avant l'inscription de l'hypothèque. Donc les quittances ou cessions de moins de trois ans de loyers sont par elles-mêmes opposables aux créanciers hypothécaires antérieurement inscrits.

A cela on oppose divers arguments. On dit qu'une quittance ou une cession de loyers ou fermages équivaut à une constitution d'usufruit et qu'il faut accorder aux créanciers hypothécaires un droit de suite

contre le locataire ou fermier ou contre le cessionnaire (1).

Cet argument ne nous semble guère admissible : le fait par le bailleur de disposer des revenus à venir de son immeuble ne saurait, en effet, changer le caractère du droit du preneur ; ce droit est toujours personnel, absolument différent par conséquent de celui d'un usufruitier ; il est dès lors impossible de reconnaître aux créanciers hypothécaires un droit de suite contre un locataire ou un fermier qui n'a aucun droit réel sur l'immeuble qu'il tient à bail.

On ajoute que d'après l'article 2166 C. civ., les créanciers hypothécaires peuvent suivre leur gage en quelque main qu'il se trouve. Mais l'aliénation des fruits n'est qu'un acte d'administration. Il est hors de doute que les créanciers hypothécaires sont exposés à la fraude de leur débiteur par suite de la situation précaire où ils se trouvent vis-à-vis de lui, mais c'est là une conséquence du crédit qu'ils ont donné à leur débiteur et non pas des actes que le débiteur fait pour gérer son patrimoine.

On veut encore, dans cet ordre d'idées, argumenter de l'article 2091, C. civ., aux termes duquel l'antichrèse ne peut préjudicier aux droits des créanciers hypothécaires antérieurement inscrits (2) ; mais l'article 2091 C. civ., ne saurait s'appliquer qu'aux cessions : il ne pourrait s'appliquer aux paiements anti-

(1) TARRIBLE. Rép. de Merlin. V° tiers détenteur n° 4.

(2) Cass. 24 janvier 1872. D. 72, 1, 353.

cipés. Du reste l'antichrèse n'est pas qu'une cession de fruits, c'est aussi un engagement de l'immeuble car elle n'a son plein effet à l'encontre des créanciers hypothécaires que par la transcription.

En résumé, la loi du 23 mars 1855 a résolu la question en exigeant seulement la transcription de certaines cessions ou quittances pour qu'elles soient opposables aux tiers, et toutes celles qui ne sont pas visées par la loi restent valables à leur égard.

Cela posé, quelle solution donnerons-nous à la question de savoir si l'immobilisation des fruits et loyers, c'est-à-dire leur affectation aux créanciers hypothécaires, s'applique aux fruits et loyers cédés par anticipation, pour une période de moins de trois ans, avant la transcription de la saisie, mais après l'inscription des hypothèques alors que ces fruits ne sont pas échus à l'époque où est opérée la transcription de la saisie ?

Nous avons dit que deux opinions étaient en présence.

Un premier système soutient que l'immobilisation des fruits a un effet rétroactif, que l'inscription hypothécaire fait naître le droit, et que la transcription de la saisie ne fait que réaliser la condition à laquelle était subordonné le droit des créanciers.

« Par l'effet même de l'hypothèque, disent Aubry et Rau, le créancier acquiert un droit réel, non seulement sur l'immeuble grevé lui-même, mais encore sur les fruits qu'il pourra produire. Ce droit en tant qu'il porte sur les fruits, est, il est vrai, suspendu jusqu'au moment de l'exercice de l'hypothèque ; il ne se réalise

que par les actes auxquels la loi attache l'immobilisation des fruits, et notamment par la transcription de la saisie. Mais cette immobilisation ayant sa cause génératrice dans le droit hypothécaire et non dans la transcription de la saisie, les effets en remontent par cela même, au jour où le droit réel que confère l'hypothèque est devenu efficace à l'égard des tiers, et doit ainsi assurer aux créanciers hypothécaires, quant aux fruits frappés d'immobilisation, la préférence sur les cessionnaires par anticipation de loyers ou de fermages non échus, dont le droit est purement personnel, et se trouve en réalité postérieur à celui des créanciers hypothécaires, bien que les cessions aient acquis date certaine avant la transcription de la saisie. » (1)

Dans cette doctrine on argumente des termes généraux des articles 682 et 685 qui ne font aucune distinction et immobilisent les fruits dès la transcription de la saisie au profit des créanciers hypothécaires : il s'en suit que tous les fruits sont atteints par cette prohibition. Comme en matière de vente volontaire, et ainsi que nous l'avons dit plus haut, on s'appuie

(1) AUBRY et RAU, *op. cit.* t. III § 286 note 21. *Adde* : BOITARD, t. II, p. 417. BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, t. III, p. 288. — GUILLOUARD, t. III § 1606. — GARSONNET, t. IV, § 1534.

Bourges, 3 février 1851, S. 52, 2, 425. — Rouen, 1^{er} février 1854, S. 56, 2, 398. — Req. 23 mai 1859, D. 59, 1, 433. — Metz 30 avril 1863, S. 64, 2, 191. — Caen, 21 décembre 1874, D. 76, 2, 81. — Angers 16 février 1882, D. 83, 2, 29. — Trib. S^t-Dié, 3 juin 1891 Jur. Gén. suppl^t V^o *Privilèges et Hypothèques* n^o 1186.

sur les dispositions de l'article 2091 C. civ., d'après lequel l'antichrèse ne préjudicie pas aux créanciers hypothécaires antérieurement inscrits : par analogie les cessions ou paiements anticipés de loyers ou fermages à échoir ne peuvent préjudicier à ces mêmes créanciers.

On ajoute que les quittances ou cessions de loyers à échoir restreignant l'étendue de l'immobilisation des fruits et par suite la valeur du bien saisi, ne peuvent pas être opposables aux créanciers inscrits si elles n'ont pas reçu date certaine avant l'hypothèque. Et à cet égard on oppose ces paiements ou cessions aux baux qui n'ont pas acquis date certaine à l'époque de la transcription, et qui sont valables pendant dix-huit ans, en faisant remarquer que la loi n'entend pas considérer un bail de dix-huit ans comme amoindrissant la valeur de la propriété, tandis qu'un paiement anticipé diminue la valeur totale de l'immeuble qui a été promise : or dans cette valeur se trouve comprise la valeur des fruits existant au moment de la transcription de la saisie.

Parmi les plus zélés défenseurs des intérêts des créanciers hypothécaires se trouve M. de Loynes. Il invoque dans une savante dissertation (1) les arguments que nous venons d'analyser, et s'appuie principalement sur l'esprit de la loi du 23 mars 1855.

La cession ou le paiement anticipé de loyers à

(1) DE LOYNES, note sous Paris, 24 décembre 1894, et Bordeaux, 27 mars 1895, D. 95, 2, 385.

échoir, sont, dit-il, de nature à diminuer la valeur vénale d'un immeuble, et atteignent ainsi le gage des créanciers qui ont stipulé une sûreté spéciale. Les auteurs de la loi de 1855 ont voulu que les tiers acquéreurs ou créanciers puissent traiter en parfaite connaissance de cause après avoir consulté le registre du conservateur des hypothèques.

Ils n'ont pas voulu qu'ils puissent être exposés à subir les conséquences d'une cession de loyers ou de paiements anticipés de loyers ou fermages correspondant à un bail qui peut ne pas avoir commencé son cours. C'est la pensée qui ressort de l'exposé des motifs de M. Suin : « Il est aussi nécessaire de connaître les services fonciers, et l'aliénation des revenus produits par la chose vendue ou donnée en hypothèque, que de connaître les inscriptions hypothécaires dont elle est déjà frappée ». (1).

La même pensée se retrouve dans le rapport de M. de Belleyne (2) :

« Pour lui faire atteindre complètement son but (à la publicité) qui est de révéler d'une manière utile et pratique l'état vénal de la propriété, il faut même aller plus loin et assujettir à la transcription tous les actes qui, sans constituer des droits réels imposent cependant à la propriété des charges qui sont de nature à en altérer sensiblement la valeur. Tels sont les baux à long terme et les quittances anticipées de plu-

(1) D. 55, 4, 28.

(2) D. 55, 4, 30.

sieurs années de loyers. On sait toute l'influence que peut exercer sur la valeur d'une propriété l'existence de pareils actes. »

Il n'est donc pas douteux, continue M. de Loynes, que la cession ou le paiement anticipé de loyers à échoir est de nature à diminuer la valeur vénale de l'immeuble hypothéqué. Le législateur de 1855 voulant sauvegarder les droits des tiers, s'est donc uniquement préoccupé des actes accomplis avant la constitution ou l'inscription de l'hypothèque et par conséquent à une époque où le débiteur, libre de tout engagement, jouissait véritablement de l'intégralité de ses droits. Mais il ne s'est pas du tout préoccupé, comme on l'a dit, du cas où les cessions ou les paiements anticipés sont postérieurs à l'inscription de l'hypothèque. On a donc tort, d'après le savant auteur, lorsqu'on dit que la loi de 1855 a tranché la question que nous discutons en faveur des cessionnaires de loyers ou des locataires qui se sont libérés par anticipation ; c'est dans le droit commun qu'il faut rechercher la règle qui doit être suivie, et le droit commun est écrit dans les articles 682 et 685 C. pr. civ.

Quelle que soit l'importance des raisons qui viennent d'être présentées à l'appui de ce premier système, nous pensons avec quelques auteurs et avec la jurisprudence la plus récente (1), que l'opinion contraire

(1) PROUDHON, *de l'usufruit*, t. I, p. 87. P. PONT, *op. cit.*, t. I, n° 366. FLANDIN, *transcription*, t. II, n° 1281. — Douai, 26 février 1850, D. 52, 2, 78. — Colmar, 6 août 1851, D. 55, 2, 258. — Rouen

est préférable. En d'autres termes nous estimons que dans l'hypothèse actuelle les quittances ou cessions de loyers à échoir doivent être maintenues à l'encontre des créanciers hypothécaires inscrits antérieurement.

Nous dirons comme au cas de vente volontaire que le débiteur reste administrateur des biens qu'il hypothèque, et que les cessions et paiements anticipés étant des actes d'administration sont valablement faits.

Du reste, l'assimilation qu'on veut établir entre les cessions ou quittances anticipées, et l'antichrèse, qui ne peut être opposée aux créanciers hypothécaires inscrits ne peut être admise ; en effet, comme dit M. Wahl (1), « l'antichrèse est un engagement de l'immeuble lui-même et non pas une cession de fruits ; les fruits n'appartiennent à l'antichrésiste qu'en vertu et comme accessoire de cet engagement ». La Cour de Colmar avait déjà refusé d'admettre cette assimilation pour le motif suivant : « On ne peut pas confondre la position du créancier antichrésiste avec celle du cessionnaire ; pour le premier, les choses sont remises au même état qu'avant l'antichrèse et sa position n'est point aggravée par l'article 2091, tandis que le cessionnaire qui aurait payé de bonne foi le prix de la

18 février 1854, D. 54, 2, 242. — Cass., 6 mai 1867, D. 67, 1, 308.
— Châteauroux, 16 avril 1894, D. 95, 2, 193, note de M. GLASSON.
— Paris, 24 décembre 1894, Bordeaux, 27 mars 1895, D. 95, 2, 385.
— Dijon, 3 août 1896, S. 97, 2, 1, note de M. Wahl. — Cass. 19 juin 1897, D. 1900, 1, 577.

(1) Note sous S, 97, 2, 1.

cession verrait se réaliser à son préjudice une perte certaine et souvent irréparable » (1).

Admettre d'ailleurs que l'inscription de l'hypothèque entraîne par elle-même l'existence d'un droit réel portant sur les fruits à partir du moment même de l'inscription, serait faire prononcer une nullité de plein droit de toutes les quittances ou cessions de loyers à échoir postérieures à une inscription hypothécaire, mais antérieures à la transcription de la saisie : dans ce système la transcription de la saisie ne fait que réaliser la condition à laquelle était subordonné le droit des créanciers hypothécaires.

« On ne parviendra jamais, dit M. Wahl, à faire comprendre que, suivant le mode d'aliénation de l'immeuble hypothéqué, les droits des créanciers hypothécaires seront plus ou moins considérables ; on n'expliquera pas, surtout, pourquoi ces droits atteignent, dans le cas de saisie immobilière, leur maximum de puissance, car le résultat le plus clair de cette solution sera de décider les créanciers hypothécaires non payés à saisir, dès l'échéance de leur créance, l'immeuble hypothéqué ; et l'on sait à quel degré la loi manifeste par des textes nombreux son désir d'éviter, toutes les fois que cela est possible, la saisie immobilière (art. 2206, 2209, 2210 et 2212 du Code civil). »

Mais, en dehors de cet argument tiré de l'analogie

(2) Colmar, 6 août 1851, D. 55, 2, 258.

de situation entre la vente volontaire et la vente forcée, il y a une raison beaucoup plus forte encore qui consiste à dire que les articles 682 et 685 C. pr. civ., produisent leur effet, quelle que soit la qualité du créancier saisissant, et que l'immobilisation se produit que le créancier soit chirographaire ou hypothécaire. Or, comment prétendre, s'il en est ainsi, que l'hypothèque a, par elle-même, un effet ? Si elle a un effet ce sera lorsqu'il y aura distribution des deniers ; alors les divers intéressés viendront, selon leur rang, sur le prix de l'immeuble.

De plus, si nous prenons le texte des articles 682 et 685 C. pr., dire qu'ils immobilisent tous les fruits du jour de la transcription, c'est résoudre la question par la question, comme nous l'avons déjà constaté ; car ces articles ne sauraient immobiliser tous les fruits qui sont sortis valablement du patrimoine du débiteur saisi ; or savoir quels sont les fruits valablement aliénés au moment de la transcription de la saisie est toute la question. Nous avons vu, dans l'hypothèse d'une vente volontaire, que le propriétaire conserve le droit, malgré la constitution d'hypothèque de faire tous les actes d'administration ; d'après la jurisprudence il peut faire impunément, au préjudice des créanciers hypothécaires, même des actes d'administration qui diminuent la valeur de l'immeuble (sous réserve bien entendu, des dispositions de la loi de 1855) ; il peut, par exemple, aliéner les arbres d'une

pépinière, quoique les arbres constituent la valeur principale de l'immeuble (1).

Nous pouvons aller plus loin et invoquer le texte des articles 682 et 685 en faveur de notre opinion. L'article 682 immobilisant les fruits, ou « le prix qui en proviendra », permet de dire qu'il ne vise que l'hypothèse où, postérieurement à la transcription de la saisie, il y a une vente des fruits, et que dès lors il laisse en dehors de l'immobilisation les fruits vendus. L'article 685 est plus formel encore, et dit que l'immobilisation des loyers ou fermages se produit au moyen d'une opposition qui « vaudra saisie-arrêt entre les mains des fermiers ou locataires » ; or on sait que la saisie-arrêt ne peut atteindre que des sommes dûes, par suite les sommes sorties du patrimoine des débiteurs ne pourront être saisies.

Les tribunaux ont été appelés à maintes reprises, ainsi que nous l'avons indiqué, à trancher cette question, et la jurisprudence la plus récente de la Cour de Cassation a consacré la théorie d'après laquelle les cessions et paiements anticipés de loyers ou fermages, portant sur moins de trois ans, sont opposables aux créanciers hypothécaires et font par conséquent échec à la règle écrite dans les articles 682 et 685 C. pr. civ.

Les partisans de l'opinion que nous repoussons peuvent, il est vrai, nous opposer un arrêt de la

(1) Cass., 5 juillet 1880, S. 81, 1, 105 ; Chambéry, 17 août 1881, S. 82, 2, 110.

Chambre des Requêtes du 23 mai 1859 (1), arrêt qui dispose : « La transcription de la saisie d'un immeuble frappe d'immobilisation, en faveur des créanciers inscrits, les loyers et fermages à échoir, même cédés ou délégués par le débiteur antérieurement à cette transcription, si la cession ou la délégation qui en a été faite est postérieure aux droits de ces créanciers : le droit des créanciers inscrits au bénéfice de l'immobilisation établie dans l'article 685, C. pr. civ., ne peut être détruit par des actes de disposition postérieurs à leurs inscriptions ».

Nous répondrons que cet arrêt remonte à une date assez reculée ; en outre, il a été rendu avant que la Cour de Cassation aie modifié sa jurisprudence en ce qui concerne le cas d'une aliénation amiable, et à une époque où elle décidait que les cessions anticipées de fruits et de loyers étaient inopposables aux créanciers hypothécaires antérieurement inscrits (2). Et en cela la Cour de Cassation était fort logique, car elle ne pouvait raisonnablement donner deux solutions différentes pour deux cas analogues, les arguments produits pour l'hypothèse d'une vente amiable devant également servir pour l'hypothèse d'une vente sur saisie immobilière.

Mais la jurisprudence de la Chambre des Requêtes s'est modifiée pour le cas d'aliénation amiable ; deux

(1) Req. 23 mai 1859, D. 59, 1, 433.

(2) Civ. Cass., 3 novembre 1813, D. A. 9, 337.

arrêts du 6 mai 1867 et du 30 mars 1868 (1) ont décidé « que la vente des produits d'un fonds pour un certain nombre d'années, moyennant un prix unique..... est valable à l'égard des créanciers inscrits sur l'immeuble, lorsqu'ils exercent leurs droits hypothécaires dans un ordre ouvert pour la distribution du prix de la vente amiable de l'immeuble; les hypothèques qui grèvent un immeuble ne mettant pas obstacle à ce que le débiteur en vende les fruits par anticipation à un acquéreur de bonne foi ».

Il était donc permis de supposer que la Cour de Cassation, lorsque la question se présenterait de nouveau, admettrait même au cas de saisie immobilière l'opposabilité aux créanciers hypothécaires des cessions anticipées de fruits et de loyers perçus ou échus depuis la transcription. C'est en effet en ce sens qu'elle s'est prononcée le 19 juin 1897 (2), en rejetant deux pourvois, l'un contre l'arrêt de la Cour de Paris du 24 décembre 1894, et l'autre contre l'arrêt de la Cour de Bordeaux du 27 mars 1895 précités. C'est en se fondant principalement sur les dispositions de la loi de 1855 que la Cour de Cassation a rendu cette décision. Voici en effet les principaux motifs de l'arrêt :

« Attendu que l'article 2 de la loi du 23 mars 1855 prescrit la transcription de tout acte constatant quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus; que l'art-i

(1) Cass., 6 mai 1867, D. 67, 1, 308; 30 mars 1868, D. 68, 1, 417.

(2) Cass., 19 juin 1897, D. 1900, 1 577.

cle 3 de la même loi porte que jusqu'à la transcription les droits énoncés dans ces actes ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant à la loi ; — qu'il résulte de ces articles combinés que les quittances ou cessions de loyers ou fermages non échus d'une somme inférieure à trois années de ces loyers ou fermages peuvent, même en l'absence de toute publicité, être opposées aux créanciers hypothécaires, lorsqu'elles ont été consenties sans fraude ; — que le législateur n'a pas distingué entre les créanciers inscrits antérieurement et ceux inscrits postérieurement aux cessions ou paiements anticipés ; non plus qu'entre le cas où il y aurait eu simple inscription hypothécaire et celui où, par la saisie et sa transcription, les loyers ou fermages auraient été immobilisés, l'immobilisation ne portant que sur les loyers et fermages que le propriétaire de l'immeuble n'aurait pas valablement aliénés ».

Cet arrêt condamne purement et simplement la théorie présentée par M. de Loynes, théorie d'après laquelle la loi de 1855 ne devrait exercer aucune influence sur la solution de la question qui nous occupe ; et il faut reconnaître aujourd'hui, avec la jurisprudence que cette loi a déterminé d'une façon nette et précise la limite qui sépare les actes de disposition de ceux de simple administration.

Nous ne rappellerons que pour mémoire l'opinion restée d'ailleurs isolée de M. Troplong qui a proposé de distinguer entre les paiements et les cessions anti-

cipées. Suivant lui, les paiements seraient valables même à l'encontre des créanciers hypothécaires antérieurement inscrits, tandis que les cessions ne pourraient pas être opposées à ces créanciers si elles n'ont pas été signifiées avant l'inscription de leurs hypothèques. Cette distinction est basée sur ce motif que l'analogie qui existe entre l'antichrèse et les cessions de loyers ou fermages non échus et sur laquelle M. Troplong se fonde pour déclarer ces cessions opposables aux créanciers hypothécaires antérieurs, n'existe pas de la même façon pour les paiements, d'où impossibilité d'appliquer à ces derniers la disposition de l'article 2091 (1).

Nous avons déjà repoussé l'argument que l'on voudrait puiser dans cet article, pour déclarer les actes dont il s'agit, opposables aux créanciers hypothécaires antérieurement inscrits. Dans tous les cas, la distinction proposée par M. Troplong nous semble inadmissible. Qu'importe en effet aux créanciers inscrits, que le propriétaire reçoive du cessionnaire l'argent qui représente les loyers à échoir au lieu de recevoir directement ces loyers du preneur ; leur situation est toujours identique, et dès lors la question doit évidemment recevoir la même solution dans les deux cas.

Il nous suffira d'ajouter pour en avoir terminé avec cette deuxième hypothèse, que la solution que nous

(1) TROPLONG, *Traité des Privilèges et Hypothèques*, III, n° 777 ter.

avons adoptée comporte un tempérament assez important, et que les créanciers hypothécaires ne sont pas, comme on l'a prétendu, absolument exposés à être victimes de la mauvaise foi de leur débiteur. Comme tous les actes, en effet, les cessions ou quittances anticipées sont inopposables aux créanciers hypothécaires (et même aux créanciers chirographaires) si elles sont entachées de fraude : l'article 1167 du Code civil reçoit ici son application. Souvent la perception ou la cession de loyers ou de fermages anticipés feront supposer cette fraude ou en tous cas auront pour effet de rendre les juges plus faciles dans l'appréciation des preuves qui leur seront offertes. Mais il ne suffira pas pour que les créanciers hypothécaires puissent faire tomber ces actes, qu'ils prouvent seulement la fraude de leur débiteur, il faudra en outre, et conformément au droit commun, qu'ils prouvent la complicité du cessionnaire ou du preneur qui a reçu quittance des loyers si ces derniers ont contracté à titre onéreux (1) ; ils seront au contraire dispensés de cette preuve, si le cessionnaire ou le preneur ont contracté à titre gratuit, la fraude du débiteur étant à elle seule suffisante dans ce cas pour faire tomber l'acte.

Les droits des créanciers hypothécaires sont ainsi sauvegardés sans un sacrifice injuste des droits des cessionnaires et preneurs.

(1) Paris, 24 décembre 1894, précité.

3° *Hypothèse*. — Les quittances ou cessions de trois ans ou plus de loyers ou fermages à échoir ont acquis date certaine soit avant, soit après l'inscription des créanciers hypothécaires, mais elles n'ont pas été transcrites avant cette inscription.

Dans cette hypothèse que décider ? Devons-nous réduire ces quittances ou cessions à un délai maximum de trois années, ou bien devons-nous dire qu'elles sont pour le tout inefficaces ?

Dans un premier système, on soutient que les quittances ou cessions de loyers ou fermages non échus sont non avenues vis à vis des créanciers hypothécaires pour toute la période de temps qu'elles comprennent.

La Cour de Dijon, le 3 août 1896 (1) a décidé en ce sens que : « la cession de loyers non échus ayant été faite pour cinq ans doit être considérée comme non opposable pour quelque portion que ce soit, aux créanciers hypothécaires inscrits, parce que cette cession n'a été transcrite que postérieurement à la transcription de la saisie immobilière. » L'article 2 de la loi du 23 mars 1855 impose d'une manière impérative, la transcription de certains actes, au nombre desquels elle a compris « les actes ou jugements constatant, même pour bail de moins de dix-huit ans quittances ou cessions d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus » ; l'article 3 édicte im-

(1) Dijon, 3 août 1896. S. 97, 2. 1.

médiatement la sanction de l'article précédent en déclarant que jusqu'à la transcription dont il vient d'être parlé, les droits résultant des actes et jugements énumérés dans les articles précédents ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant aux lois. Il suit de ces dispositions législatives que ces divers actes ou jugements ne sont pas opposables pour une partie quelconque aux créanciers hypothécaires inscrits, alors que la transcription de la saisie a eu lieu antérieurement à la transcription de ces actes ou jugements. Il est vrai qu'à cette sanction générale énoncée dans l'article 3, ce même article indique immédiatement dans son § 2 une exception en ce qui concerne les baux d'une durée supérieure à dix-huit ans, baux qui doivent, aux termes de l'article 3 précité, être transcrits ; ce paragraphe dit que ces baux, non transcrits, ne seraient opposables aux tiers dont il est parlé au § 1, que pour une durée de dix-huit ans, réduisant ainsi ces baux au lieu de les déclarer inopposables à ces tiers pour toute leur durée. Mais cette exception à la sanction du paragraphe 1 de l'article 3 est spécialement limitée aux baux de plus de dix-huit ans, ainsi qu'il appert du texte même de la loi ; on ne peut étendre cette exception à d'autres actes. Le législateur venait de parler dans les deux articles précédents, d'actes de diversé nature, au nombre desquels se trouve la cession d'une somme équivalente à trois années ou plus de loyers ou fermages non échus, et il déclare que si ces actes ne sont pas transcrits (ou sont

transcrits d'une manière tardive) ils ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés conformément aux lois ; une seule exception a été faite, celle relative aux baux de plus de dix-huit ans : pour ces baux, la loi admet la réduction à dix-huit ans, mais elle est muette relativement aux cessions de loyers non échus pour une durée de trois ans, ainsi que pour tous les autres actes dont elle exige la transcription. Pour ces actes, on reste dans la règle générale édictée par l'article.³ § 1 ; par suite, ces actes, lorsqu'ils ne sont pas transcrits, ne sont opposables en aucune façon aux tiers dont parle le même article de la loi ; il n'y a pas d'ailleurs d'assimilation à faire entre les baux de plus de dix-huit ans et les cessions de loyers non échus pour une durée de 3 ans et plus, les effets de ces derniers actes étant généralement plus préjudiciables aux créanciers hypothécaires inscrits que les baux de longue durée.⁽¹⁾

A l'encontre de l'opinion qui repousse toute réduction pour les quittances ou cessions de trois ans ou plus de loyers à échoir quand elles ont acquis date certaine avant la transcription de la saisie, nous pensons avec une partie de la jurisprudence et de nombreux auteurs qu'on devra opérer cette réduction.

En effet, on ne peut pas admettre la première opinion, que nous avons exposée, par suite de ce fait que

(1) Caen, 21 décembre 1876. D. 76, 2, 81.

les paiements anticipés ou les cessions ressemblent plus aux baux qu'aux actes constitutifs de droits réels, car l'article 3 de la loi de 1855 établit une double sanction : une pour les droits réels non transcrits, qui ne sont pas opposables aux tiers, l'autre pour les baux de plus de 18 ans non transcrits, qui ne sont valables que pendant 18 ans.

« Il faut assujétir à la transcription tous les actes qui, sans constituer des droits réels, dit M. Debelleye dans son rapport de la loi de 1855, imposent cependant à la propriété des charges qui sont de nature à en altérer sensiblement la valeur. Tels sont les baux à long terme et les quittances anticipées de plusieurs années de loyers. »

Non seulement, dans la première opinion on fait une fausse application de l'article 586 C. civ., qui fait acquérir les fruits civils jour par jour, lorsqu'on annule complètement les quittances ou cessions de plus de trois ans dans l'hypothèse que nous examinons ; mais même cet article est étranger à la question, car il est relatif aux rapports entre le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Aussi c'est avec raison, suivant nous, que la Cour de Bordeaux (1) décide que : « les quittances de loyers de moins de trois ans étant opposables aux tiers sans transcription, on doit logiquement en conclure que celles de trois ans le sont également pour le même

(1) Bordeaux, 14 juin 1883, cité dans S. 97, 2, 1.

laps de temps ; il ne pourrait en être autrement que si une présomption de fraude était attachée à ces dernières quittances ; mais tel n'est pas l'esprit de la loi : on ne conçoit pas d'abord, si les actes dont s'agit avaient un caractère frauduleux, comment la transcription pourrait les en affranchir ; mais il faut reconnaître que ce n'est pas pour cette raison que le législateur a exigé l'accomplissement de cette formalité, ils s'est placé à un tout autre point de vue : s'il a voulu que les quittances et cessions de trois années de loyers non échus fussent transcrites, ce n'est pas qu'il les ait considérées comme étant plus suspectes que celles d'une durée moindre, mais c'est uniquement, comme il a pris soin de le dire, parce que l'existence de pareils actes affecte la valeur de la propriété, son utilité, son produit, de telle sorte qu'il y a pour les tiers un intérêt à les connaître ; ainsi il faut écarter une présomption de fraude qui ne résulte pas de la loi ; il reste alors un acte dont le défaut de publicité n'a pu porter préjudice aux tiers que dans une certaine mesure ; il serait à la fois injuste et illogique de le déclarer sans effet à leur égard pour le tout. » (1).

En résumé, nous concluons que la réduction des quittances ou cessions devra être opérée.

Mais parmi les auteurs qui admettent la réduction, il n'y a pas entente pour savoir comment on la fera.

« Il vaut mieux, à notre avis, dit M. Glasson (2),

(1) Bordeaux, 27 mars 1895, précité.

(2) Trib. Châteauroix, 16 novembre 1894, D, 95, 2, 193, note.

trancher cette question au moyen d'une distinction résultant de la combinaison des dispositions du Code de procédure et de celle de la loi de 1855.

Cette dernière loi assimile à des aliénations au point de vue de l'intérêt des tiers, les baux de dix-huit ans ou plus et les cessions de loyers à échoir de trois années ou plus ; elle prescrit la transcription de ces deux sortes d'actes. Si donc ils n'ont pas été transcrits au moment où un créancier hypothécaire prend inscription, ils ne sont pas opposables à ce créancier hypothécaire pour ce qui excède 17 ans, s'il s'agit de baux, et 2 ans s'il s'agit de loyers ou fermages à échoir. Mais les baux de moins de 18 ans et les cessions anticipées de loyers ou fermages de 1 ou 2 ans sont de simples actes de jouissance normale que le débiteur ne s'est pas interdit vis-à-vis des créanciers hypothécaires et qui sont exclusivement régis par les dispositions du Code de procédure. »

Selon nous il est préférable de se baser sur l'idée qui domine le système de la réduction ; la cession ou quittance de 3 ans ou plus ne doit pas être plus maltraitée que la cession de moins de 3 ans. Elle doit être valable dans les limites où le débiteur a le droit de céder ou donner quittance ; or il peut céder ou donner quittance jusqu'à 3 ans moins un jour, c'est donc dans ces limites qu'on doit admettre la validité de la cession ou quittance (1).

(1) AUBRY et RAU, t. III, § 286, note 25. GARSONNET, t. IV, § 1533 note 8.

§ II. — Vente anticipée de fruits naturels

Un propriétaire a vendu sur pied une certaine quantité de fruits, pour être coupés : survient une saisie immobilière qui est transcrite avant que la coupe des fruits vendus n'ait été effectuée. Ces fruits seront-ils, malgré la vente, immobilisés au profit des créanciers hypothécaires ?

Lorsque le propriétaire concède une hypothèque sur son immeuble, il entend garder, sur celui-ci, son droit de jouissance et d'administration : « Le débiteur, disent Aubry et Rau, propriétaire de l'immeuble hypothéqué, conserve, en principe, l'exercice de toutes les facultés inhérentes au droit de propriété. Ainsi, il peut aliéner cet immeuble, le grever soit de nouvelles hypothèques, soit de servitudes personnelles ou réelles, et le donner en antichrèse. Ainsi encore, il est en droit de vendre les fruits qui en proviennent. »

Par suite, les ventes de fruits, qui sont des actes de jouissance et d'administration lui sont permises. D'autre part, tous les objets qui ne revêtent la qualité d'immeublés par nature qu'à raison de leur adhérence au sol, la perdent d'une manière absolue, lorsqu'ils en sont séparés ; les ventes de récolte sur pied sont des aliénations mobilières, car elles sont faites pour le moment où les récoltes seront détachées du sol. Ainsi le débiteur ayant constitué hypothèque aura pleine capacité pour consentir ces ventes, car ayant le droit

de vendre les fruits, il aura par cela même celui de les vendre antérieurement à leur maturité.

Cette conséquence découle d'une règle plus générale, à savoir que quiconque a capacité pour louer un bien ou en percevoir les fruits, peut, par cela même, vendre les récoltes sur pied. « Quant aux fruits et récoltes sur pied ajoutent Aubry et Rau, la vente ou la disposition qui en est faite en vue et sous la condition de la séparation du sol, est mobilière d'une manière absolue et à tous les égards, c'est-à-dire même en ce qui touche la capacité du vendeur, et les droits des créanciers hypothécaires. Il en est ainsi des coupes de taillis ou de futaies soumises à un aménagement régulier, comme de toute autre espèce de fruits, pourvu que le terme normal de la coupe soit arrivé » (1).

Les créanciers hypothécaires ne sauraient donc élever la prétention de s'opposer à cette vente de fruits sur pied, d'empêcher l'acheteur de procéder à la coupe et de s'approprier les fruits par lui coupés; car ces fruits, chose mobilière, sont d'ailleurs le gage commun de tous les créanciers, même chirographaires, et jusqu'à la transcription de la saisie, les créanciers hypothécaires n'ont aucun droit de préférence sur eux (2). Mais peuvent-ils s'opposer à la réalisation de ce contrat conditionnel, la vente d'une récolte sur pied, quand la transcription de la saisie est intervenue

(1) AUBRY et RAU, *op. cit.*, t. II, § 164, p. 14.

(2) AUBRY et RAU, *op. cit.*, t. III, § 284, p. 672.

avant la coupe de la récolte, pour se faire attribuer, par ordre d'hypothèque, le prix qui en proviendra ?

Dans un premier système, on soutient que les fruits quoique vendus, mais non coupés, restent immobilisés en vertu de la transcription de la saisie.

L'article 682 C. pr. civ., ne fait aucune distinction entre les fruits non vendus et les fruits vendus ; par suite, dès que les fruits existent encore sur les fonds au moment de la transcription, ils sont immobilisés. Ce principe de l'immobilisation, dit-on, ne doit rester en échec que devant le fait accompli, c'est-à-dire devant l'enlèvement des fruits, sur lesquels les créanciers hypothécaires, comme nous l'avons déjà remarqué, n'ayant pas de droit de suite, n'ont pas de droit de préférence.

« Dira-t-on que le saisi qui conserve jusqu'à la transcription le droit d'aliéner l'immeuble, conserve aussi jusque là le droit de disposer des fruits ? En concluera-t-on que les créanciers hypothécaires ne peuvent empêcher l'acheteur de les couper, et que le prix qui en proviendra doit être réparti comme valeur mobilière ? Je réponds que l'acheteur de l'immeuble hypothéqué, bien que devenu propriétaire, ne peut payer valablement son prix qu'entre les mains des créanciers hypothécaires, mais que le droit de suite n'existant pas quant aux fruits, les créanciers n'ont qu'un moyen d'empêcher que le prix soit payé à leur détriment ; c'est de faire annuler la vente et de s'opposer à la coupe » (1).

(1) GARSONNET, § 1535. — Cassat., 30 mai 1863. D. 63, 1, 417,

Dans un deuxième système, qui nous semble préférable, on oppose à ces considérations que la vente des récoltes sur pied est une aliénation mobilière, et, par suite, qu'elle est valable et parfaite, dès que les parties sont tombées d'accord sur la chose et sur le prix.

Sans doute, vis-à-vis des tiers, il faut une tradition pour leur rendre opposable la vente mobilière ; mais ici peut-on dire que les créanciers hypothécaires sont des tiers tant qu'ils n'ont pas transcrit la saisie ? Non car s'ils se sont fait concéder une hypothèque, c'est pour assurer leur créance, et cette hypothèque n'aura d'effet que lors de la distribution des deniers représentant l'immeuble hypothéqué. « Le principe d'après lequel la propriété de la chose vendue est transférée, même aux regards des tiers, par le seul effet de la vente, est dominé en matière de vente de choses mobilières corporelles, par la maxime : en fait de meubles, possession vaut titre. Mais en dehors des cas auxquels s'applique la maxime qu'en fait de meubles, possession vaut titre, on doit s'en tenir au principe que la propriété des meubles corporels est transmise à l'acquéreur, même aux regards des tiers, par le seul effet de la vente (1) ».

La solution que nous adoptons, en validant à l'encontre des créanciers hypothécaires les ventes de récoltes sur pied et non coupées lors de la transcrip-

(1) AUBRY et RAU, t. IV, § 349.

tion de la saisie, est en harmonie avec celle que nous avons donnée sur la question de savoir si les quittances ou cessions de moins de 3 ans ayant acquis date certaine avant la transcription de la saisie, mais après l'inscription des créanciers hypothécaires sont opposables à ces mêmes créanciers.

§ III. — Saisie-brandon et Saisie-arrêt

Des créanciers chirographaires ont saisi-brandonné, avant la transcription de la saisie, des fruits qui pendent par branches et par racines au moment où la transcription a lieu ; cette saisie-brandon fera-t-elle échec à l'immobilisation de ces fruits ?

Comme dans le cas des ventes de récoltes sur pied, nous trouvons ici encore deux systèmes, qui font valoir de part et d'autre des arguments analogues à ceux que nous avons déjà exposés.

Dans le système qui décide que les fruits saisis brandonnés doivent être adjoints au prix de l'immeuble pour être distribués aux créanciers hypothécaires lors de la procédure d'ordre, on s'appuie sur ce que les articles 682 et 685 C. pr. sont très généraux et ne font aucune distinction permettant des différences pour les fruits saisis ou vendus avant la transcription de la saisie (1).

Dans le système que nous adoptons, on décide au

(1) BIOCHE, *op. cit.*, n° 309. — GARSONNET, § 1536.

contraire que la saisie des fruits, faite avant qu'ils soient échus, les distraie du fonds et leur confère la nature de meubles. « Ne pas admettre cela serait reconnaître que les fruits naturels et industriels, déjà mis sous main de justice par la saisie brandon, pourraient tomber sous une nouvelle saisie » (1).

Si, en dernier lieu, nous supposons qu'une saisie-arrêt des loyers et fermages qui ne deviendront exigibles qu'après la transcription de la saisie, ait été pratiquée, il est certain que cette saisie-arrêt ne fera pas échec à l'immobilisation édictée par les articles 682 et 685.

En effet, la saisie arrêt n'a pu atteindre les fruits civils non échus, car ces fruits ne s'acquièrent que jour par jour; lorsqu'ils viendront à échéance, il est certain que ces fruits appartiendront aux créanciers hypothécaires en vertu de la transcription de la saisie. Or la saisie-arrêt ne pouvant porter que sur les sommes appartenant au débiteur, et qui se trouvent aux mains des tiers, ne peut dans ces conditions avoir aucun effet (2).

§ IV. — Faillite du saisi déclarée avant la transcription

Si l'on suppose enfin que le débiteur a été déclaré

(1) BOITARD, COLMET D'ANGE et GLASSON, t. II n° 922 ; RODIÈRES t. II, p. 300. CHAUVEAU SUR CARRÉ, t. V, Q. 2277. Dans l'ancien droit, les fruits et récoltes étaient réputés meubles avant toute séparation du sol dès l'approche de la maturité ; POTHIER, Des choses, part. II, § 1.

(2) GARSONNET, § 1536. CHAUVEAU SUR CARRÉ, t. V, Q. 2277.

en faillite avant la transcription de la saisie pratiquée par un créancier hypothécaire sur un de ses immeubles, on peut se demander si cette circonstance qui n'empêche pas la saisie de suivre son cours (art. 571 et 572, C. com.) ne mettra pas du moins obstacle à l'immobilisation des fruits au préjudice des créanciers hypothécaires et au profit de la masse chirographaire.

Avant la loi de 1841, on admettait généralement l'affirmative, tout au moins en ce qui concernait les fruits civils. Sous l'empire du Code de procédure, en effet, la dénonciation de la saisie n'entraînait pas de plein droit, nous le savons, l'immobilisation des fruits civils; cette immobilisation n'avait lieu qu'autant que les créanciers hypothécaires avaient pratiqué une saisie-arrêt entre les mains des locataires ou fermiers; or cette saisie-arrêt ne pouvant plus être pratiquée après la déclaration de faillite, l'immobilisation des fruits civils elle-même ne pouvait plus avoir lieu. Il en était autrement des fruits naturels et industriels dont l'immobilisation qui, suivant l'opinion générale avait lieu de plein droit à partir de la dénonciation, n'était pas entravée par la déclaration de faillite.

D'après la loi de 1841, la transcription de la saisie entraînant de plein droit l'immobilisation de tous les fruits tant civils que naturels ou industriels, nous croyons que la déclaration de faillite ne saurait mettre obstacle à cette immobilisation; la saisie immobilière subsistant au profit des créanciers hypothécaires

malgré l'état de faillite du débiteur, doit produire au profit de ces créanciers tous ses effets (1),

**§ V. Le privilège du Trésor public
fait-il obstacle à l'immobilisation des fruits**

Avant d'entrer dans l'examen de cette question, il nous paraît nécessaire de donner quelques indications sur le privilège du Trésor public.

Quand les biens d'un contribuable en retard de payer les termes échus de ses impôts sont saisis et vendus, le trésor public possède contre lui une créance privilégiée, c'est-à-dire un droit de préférence sur les autres créanciers. Ce privilège, et l'ordre dans lequel il s'ouvre sont réglés par des lois particulières, l'article 2098 C. civ. soumettant le privilège du Trésor à un régime spécial.

C'est la loi du 12 novembre 1808, dans son article premier, qui contient les dispositions relatives au privilège du trésor. Cet article est ainsi conçu : « Le privilège du Trésor public pour le recouvrement des contributions directes, est réglé ainsi qu'il suit et s'exerce avant tout autre : 1° pour la contribution foncière de l'année échue et de l'année courante, sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à

(1) GARSONNET, IV § 1531. — CHAUVEAU SUR CARRÉ, loc. cit. t. V. 1^{re} partie Q. 2290. — DALLOZ, R. A. V^o. *vente publique d'immeubles*, n° 725.

la contribution ; 2° pour l'année échue et l'année courante des contributions mobilières, des portes et fenêtres, des patentes et de toute autre contribution directe et personnelle, sur tous les meubles et autres effets mobiliers appartenant aux redevables, en quelque lieu qu'ils se trouvent. »

Précisons le mode d'exercice du privilège établi par la loi du 12 novembre 1808.

Le percepteur qui représente le Trésor, tout en exerçant son privilège sur les biens d'une nature déterminée, conserve ses droits ordinaires de créancier sur ceux des biens de son débiteur qui ne sont pas affectés à son privilège. Il ne faut pas oublier en effet, que le Trésor public est un créancier comme les autres et qu'il peut revendiquer l'exercice de tous les droits qui appartiennent à tout créancier (Loi du 12 novembre 1808 article 3). Le percepteur peut donc poursuivre le paiement des contributions aussi bien sur les meubles que sur les immeubles ; mais sur ces derniers il ne pourra exercer en présence d'autres créanciers aucun droit de préférence, et sur les meubles, il ne sera préféré à d'autres qu'à la condition qu'il s'agisse d'une catégorie de meubles spécialement affectés à son privilège, d'après la nature de la contribution réclamée. Si, par exemple, il poursuit le recouvrement de la contribution foncière, il n'obtiendra de préférence sur les autres créanciers, que sur les deniers provenant des fruits ou revenus de l'immeuble soumis à la contribution ; sur les deniers provenant

de la vente d'autres effets mobiliers, il ne viendra que par concurrence avec les autres créanciers.

Nous en arrivons donc à conclure que le privilège du Trésor est essentiellement mobilier, et qu'il ne frappe jamais les immeubles du redevable. Ajoutons qu'il est spécial, lorsqu'on se trouve en présence de la catégorie de meubles frappés de privilège par l'article 1 — 1° de la loi de 1808, puisque dans ce cas il ne porte que sur certains meubles limitativement déterminés ; il est au contraire général dans le cas prévu par le paragraphe 2 du même article.

Nous ne nous occuperons ici pour plus de simplicité que du privilège pour le recouvrement de la contribution foncière ; tout ce que nous dirons à ce sujet trouvera également son application au cas de recouvrement de toutes les autres contributions directes.

Voici l'hypothèse dans laquelle un conflit peut s'élever entre le Trésor public et les créanciers hypothécaires.

L'immeuble sujet à la contribution a fait l'objet d'une saisie immobilière, et la saisie a été transcrite avant que la contribution foncière ait été payée. Le Trésor conserve-t-il sur les fruits naturels, industriels ou civils produits par l'immeuble, les droits qui lui sont conférés par l'article 1 de la loi du 12 novembre 1808 ? Peut-il encore exercer son privilège ? Ou bien les créanciers hypothécaires peuvent-ils lui opposer l'immobilisation résultant des articles 682 et 685 C. pr. ?

Pour soutenir que l'immobilisation des fruits para-

lyse le privilège du trésor public, on se fonde sur la généralité des termes des articles 682 et 685. Tous les fruits dit-on, soit naturels, soit civils, sont immobilisés par la transcription de la saisie pour le produit en être attribué exclusivement aux créanciers hypothécaires. Le privilège du trésor, aux termes de la loi. ne porte que sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles ; il est essentiellement mobilier ; en aucun cas il ne saurait porter sur des immeubles. Or les fruits dont il s'agit sont devenus des immeubles depuis la transcription de la saisie ; donc par ce fait ils échappent au trésor.

Nous ne connaissons que deux décisions de jurisprudence qui aient consacré cette solution ; un jugement du Tribunal de Beauvais et un arrêt de la Cour de Cassation (1).

La plupart des auteurs qui ont écrit sur la matière enseignent au contraire que l'immobilisation des fruits ne met pas obstacle à l'exercice, par le Trésor public, de son privilège (2).

La jurisprudence a suivi la doctrine et deux arrêts récents (3) dont l'un de la Cour de Cassation, sont

(1) Beauvais 7 juillet 1898. D. 1900. 2. 302. Cass. 4 décembre 1895 D. 96. 1. 345. La même opinion paraît être adoptée par MM. AUBRY et RAU, op. cit. III § 263 bis. note 33 bis. p. 310.

(2) BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES, op. cit. t. 1. p. 519 et suiv. — CHAUVEAU sur CARRÉ, op. cit. t. V. n° 2288. DALLOZ, jur. gén. V° Privilèges et Hypothèques n° 536 et suivants; supplément eod. V° n° 286 et 287.

(3) Cass. 1^{er} août 1898. D. 99. 1. 413. Amiens, 31 janvier 1899, D. 1900. 2, 302.

venus consacrer les droits du Trésor public. Il est intéressant de constater que la Cour de Cassation s'est elle-même déjugée dans un espace de temps assez restreint.

Aussi sa décision est-elle motivée avec le plus grand soin.

« Attendu porte l'arrêt, que l'article 1^{er} de la loi de 1808 établit au profit du trésor public un privilège qui s'exerce avant tout autre sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution; que l'immobilisation des fruits naturels ou civils qui résulte, aux termes des articles 682 et 685 C. pr., de la transcription de la saisie pratiquée sur l'immeuble, ne saurait faire obstacle à l'exercice de ce privilège; qu'en effet les termes généraux de l'article précité embrassent tous les revenus des immeubles, sans distinguer si les biens ont changé de maître, ou s'ils sont restés entre les mains du même propriétaire. »

La Cour d'Amiens va même plus loin. On sait qu'aux termes de l'article 147 de la loi du 3 frimaire an VII et de l'article 2 de la loi du 12 novembre 1808, « les locataires ou fermiers sont tenus de payer à l'acquit des propriétaires la contribution foncière pour les biens qu'ils ont pris à loyer ou à ferme, et les propriétaires de recevoir le montant des quittances de de cette contribution, pour comptant sur le prix des fermages ou loyers, à moins que les locataires ou fermiers n'en soient chargés par le bail. »

Dans une espèce où le Trésor avait déjà perçu la contribution foncière avant la transcription de la sai-

sie, avant l'époque où par conséquent les fruits sont immobilisés, la Cour d'Amiens décide que le fermier qui a payé les impôts en l'acquit du propriétaire, a fait un paiement opposable aux créanciers hypothécaires du bailleur ; qu'il est subrogé au privilège du Trésor et qu'il est fondé à déduire le montant de la somme payée sur les loyers immobilisés (1).

Nous ne pouvons qu'approuver ces solutions. Si l'on en décidait autrement, si on limitait le privilège du Trésor aux récoltes et aux loyers non encore immobilisés, on le restreindrait arbitrairement. La loi de 1808, en effet, postérieure à la promulgation du Code de procédure civile, assujettit au privilège ces récoltes et ces loyers, dans les termes les plus généraux sans se préoccuper de l'éventualité de l'immobilisation. On ne comprendrait pas, d'ailleurs, pourquoi la loi aurait créé au profit du Trésor un droit de préférence qui disparaîtrait, lorsqu'après saisie, il serait en concurrence avec des créanciers hypothécaires, c'est-à-dire dans le cas où il y aurait précisément intérêt à l'exercer.

Enfin il est un argument qui nous paraît indiscutable. La disposition des articles 682 et 685, C. pr., n'a eu pour but comme nous l'avons établi au commencement de ce chapitre, que de régler les rapports entre les créanciers hypothécaires et les créanciers chirographaires, en ce qui concerne les fruits produits par

(1) Amiens, 31 janvier 1899, précité.

l'immeuble saisi. Craignant que les créanciers chirographaires ne fussent tentés de créer des incidents pour prolonger la procédure et faire augmenter ainsi la quotité de fruits dont le prix serait distribué selon la loi du dividende, le législateur a déjoué ce calcul en déclarant les fruits immobilisés; mais il n'a jamais eu l'intention d'exclure les créanciers privilégiés du bénéfice de l'immobilisation, puisque l'ordre des privilèges est de ne venir qu'après les hypothèques.

Si l'on conservait le moindre doute à ce sujet, il suffirait de se reporter aux travaux préparatoires de la loi de 1841, pour qu'il disparaisse. Le projet de loi de 1829, soumis aux Cours et Tribunaux, portait dans son article 56 que les fruits seraient distribués « par ordre d'hypothèque ». La Cour de Rennes demanda qu'on ajoutât « de privilège ». M. Pascalis accueillit cette observation et fit observer « que l'addition proposée réparait une omission qui existait dans le texte, mais qui n'était pas dans l'intention soit du Code de procédure, soit du projet. »

Les expressions « privilège et hypothèque » furent en conséquence portées dans le projet qui fut de nouveau envoyé aux Cours et Tribunaux et ne firent l'objet d'aucune réclamation. Mais lorsque le projet revint à la Chambre pour être discuté, il ne contenait plus que le mot « hypothèque ». Un Membre de la Chambre des Députés se récria, et voici l'incident qui eut lieu à ce sujet.

« M. Lambert. — Je vois dans l'article que les loyers et fermages seront immobilisés à partir de la

transcription de la saisie, pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque ; mais par ordre d'hypothèque ne comprend pas les privilèges... (*Réclamations*).

M. le Garde des Sceaux. — C'est la règle.

M. Lambert. — Je croyais avoir besoin de provoquer cette explication.

M. le Ministre des Travaux Publics. — L'ordre des hypothèques est de venir après les privilèges.

C'est à la suite de ces observations que l'article 685 fut voté.

Notre conclusion sera donc que, faite pour écarter les créanciers chirographaires seulement, l'immobilisation des fruits ne doit pas préjudicier au Trésor public créancier privilégié.

Vu :

Lyon, le 19 Mars 1902.

Le Doyen, Président de la thèse,

E. CAILLEMER.

PERMIS D'IMPRIMER.

Lyon, le 21 Mars 1902.

*Le Recteur de l'Académie, Président
du Conseil de l'Université,*

G. COMPAYRÉ.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INDEX BIBLIOGRAPHIQUE	5
INTRODUCTION HISTORIQUE.....	7

CHAPITRE PREMIER

Restrictions aux droits d'administration et de jouissance du débiteur saisi

21

SECTION I. — L'immeuble est habité ou exploité par le saisi

21

§ I. — Personne n'a demandé l'expulsion du saisi . . , . .

22

§ II. — L'expulsion du saisi est demandée.

33

SECTION II. — L'immeuble saisi est loué ou affermé

46

§ I. — Restrictions au droit d'administration. — Validité des baux consentis par le saisi.

47

1° Baux consentis avant la transcription de la saisie

a) Baux de moins de 18 ans.

b) Baux de plus de 18 ans.

55

2° Baux consentis après la transcription de la saisie

61

§ II. — Restrictions au droit de jouissance.

63

CHAPITRE II

	Pages
De l'immobilisation des fruits.	68
SECTION I. — § I. — Principes généraux. . . .	69
§ II. — Conséquences de l'immo- bilisation.	80
SECTION II. — Des conflits possibles au sujet de l'immobilisation et de leurs so- lutions	86
§ I. — Paiements anticipés. — Ces- sions de loyers ou de fer- mages non échus.	87
§ II. — Vente anticipée de fruits naturels.	117
§ III. — Saisie-brandon et saisie- arrêt	121
§ IV. — Faillite du saisi déclarée avant la transcription. . .	122
§ V. — Le privilège du Trésor pu- blic fait-il obstacle à l'im- mobilisation des fruits. . .	124

